
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有百盛商業集團有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

PARKSON 百盛
PARKSON RETAIL GROUP LIMITED
百盛商業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：03368 & 05936)

非常重大出售事項：
出售全資中國附屬公司北京華德盛物業管理有限公司的
全部股權及相關股東貸款

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至26頁。本公司謹訂於二零一六年十一月十七日(星期四)下午三時正假座香港金鐘皇后大道東1號太古廣場三座3樓Lavender會議廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會之代表委任表格隨附於本通函。不論閣下是否有意出席股東特別大會，務請根據代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格，並盡快將其送交本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間最少48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一六年十一月一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 餘下集團之管理層討論與分析	II-1
附錄三 — 出售公司之財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 出售物業之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「墊付租金」	指	與自二零一六年八月一日至二零二三年八月三十一日期間有關的墊付租金約人民幣354,166,666元，該租金已由賣方根據先前租賃協議支付予出售公司；
「墊付租金稅款」	指	與墊付租金有關的約人民幣19,500,000元的營業稅及其他相關稅項與附加稅，已由出售公司支付予相關的中國政府部門；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	百盛商業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	建議出售股權轉讓協議及債權轉讓協議擬定的銷售股權及轉讓債權；
「出售公司」	指	北京華德盛物業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司；
「出售物業」	指	位於中國北京市朝陽區東北三環七聖中街12號院1號樓名為北京太陽宮百盛的樓宇；
「East Crest」	指	East Crest International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「股權框架協議」	指	訂約方就(i)銷售股權的轉讓及(ii)日期為二零一六年九月十三日的債權框架協議所訂立的股權轉讓框架協議；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准該等交易；
「股權完成」	指	完成股權轉讓協議；
「股權條件」	指	股權完成的先決條件；
「股權代價A」	指	金額為人民幣1,670,258,898.36元的代價，構成買方就銷售股權轉讓應支付的代價的一部分；
「股權代價B」	指	出售公司於移交完成日期的賬目中所列示的現金及銀行結餘總額，其構成買方就轉讓銷售股權應付代價的一部分；
「股權代價C」	指	相當於頒發日期後退稅的款項，其構成買方就轉讓銷售股權應付代價的一部分；
「股權託管賬戶」	指	以賣方名義開立並由賣方與買方A為持有總股權代價或其任何部分而共同控制的銀行賬戶；
「股權轉讓協議」	指	訂約方就銷售股權的轉讓訂立的日期為二零一六年十月十三日的正式協議；
「首份公告」	指	本公司與股權框架協議及債權框架協議有關的日期為二零一六年九月十三日的公告；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋 義

「移交完成日期」	指	已完成出售物業騰空及移交且賣方與買方已就出售公司及出售物業的移交簽署確認的日期，該日為(i)二零一六年十二月十五日或之前及(ii)達成股權條件後的第10個工作日（以較後者為準）；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「頒發日期」	指	銷售股權轉讓登記完成並頒發出售公司之新營業執照當日；
「債權框架協議」	指	賣方、本公司、買方A、買方母公司及出售公司就轉讓轉讓債權訂立的日期為二零一六年九月十三日的債權轉讓框架協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「債權完成」	指	債權轉讓協議完成；
「債權條件」	指	債權完成的先決條件；
「債權代價」	指	買方A就轉讓轉讓債權應付的代價人民幣649,741,101.64元；
「債權按金」	指	買方A根據債權框架協議應付賣方的按金人民幣65,000,000元；
「債權託管賬戶」	指	以賣方名義開立並由賣方與買方A為持有債權代價而共同控制的銀行賬戶；
「債權轉讓協議」	指	賣方、本公司、買方A及買方母公司就轉讓轉讓債權訂立的日期為二零一六年十月十三日的正式協議；

釋 義

「最後截止日期」	指	自緊隨簽署股權轉讓協議日期後之第一個歷日起計第60個曆日當日（或賣方及買方可能以書面形式協定的其他有關日期）；
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月二十七日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「多數權益股東」	指	East Crest及PRG；
「訂約方」	指	賣方、本公司、買方A、買方B及買方母公司；
「頒發日期後退稅」	指	出售公司於頒發日期後收取的退稅（如有）；
「中國」	指	中華人民共和國，僅就該公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「先前租賃協議」	指	作為房東的出售公司與作為租戶的賣方就出售物業訂立的租賃協議連同與已於二零一六年七月三十一日終止的與墊付租金付款有關的相關協議；
「PRG」	指	PRG Corporation Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；
「買方A」	指	深圳前海圖藍投資中心（有限合夥）；
「買方B」	指	上海長昆投資管理有限公司；
「買方」	指	買方A及買方B；
「買方母公司」	指	買方的最終母公司中融長河資本投資管理有限公司；

釋 義

「退稅」	指	中國政府主管部門根據退稅申請向出售公司退回的墊付租金稅款(或其任何部分)(如果有)(上限金額為人民幣19,500,000元)；
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後的本集團；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股權」	指	出售公司的全部股權；
「轉讓債權」	指	出售公司於二零一六年七月三十一日欠付或應付賣方及其關連方總額為人民幣649,741,101.64元的股東債權及其他款項(經扣減賣方應付出售公司的款項)；
「第二份公告」	指	本公司與股權轉讓協議及債權轉讓協議有關的日期為二零一六年十月十三日的公告；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元的股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「退稅申請」	指	出售公司將向有關中國政府部門作出的退回墊付租金稅款的申請；
「總股權代價」	指	股權代價A、股權代價B及股權代價C的總額；
「該等交易」	指	出售事項及出售事項擬進行或附帶的交易；

釋 義

「賣方」 指 百盛商業發展有限公司，一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

PARKSON 百盛
PARKSON RETAIL GROUP LIMITED
百盛商業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：03368 & 05936)

執行董事：

丹斯里鍾廷森
張瑞雄先生
鍾珊珊女士

非執行董事：

拿督何國忠博士

獨立非執行董事：

拿督胡亞橋
高德輝先生
丘銘劍先生

註冊辦事處：

轉交M&C Corporate Services Limited
P.O. Box 309
Ugland House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈609室

敬啟者：

非常重大出售事項：
出售全資中國附屬公司北京華德盛物業管理有限公司的
全部股權及相關股東貸款

1. 緒言

茲提述(a)首份公告，據此(其中包括)，已宣佈訂立股權框架協議及債權框架協議及(b)第二份公告，據此(其中包括)，已宣佈(i)訂立股權轉讓協議，因此終止股權框架協議及(ii)訂立債權轉讓協議，因此終止債權框架協議。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的進一步詳情、上市規則規定的其他資料及股東特別大會通告。

2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

(a) 日期

二零一六年十月十三日。

(b) 訂約方

賣方、本公司、買方及買方母公司。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A、買方B及買方母公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方，且與本公司及其關連人士概無關連。

(c) 擬出售的資產

銷售股權，其中買方A將收購99.99999999%而買方B將收購0.00000001%。

(d) 總股權代價及其釐定基準

(i) 總股權代價

須以現金支付的總股權代價包括：

(A) 股權代價A，金額為人民幣1,670,258,898.36元；

(B) 股權代價B；及

(C) 股權代價C。

總股權代價由賣方及買方經參考(I)出售公司於二零一六年七月三十一日的未經審核資產淨值；(II)規模、樓齡、用途及位置與出售物業可資比較物業的現行市價；(III)出售公司於移交完成日期可能擁有的現金及銀行結餘；及(IV)出售公司於頒發日期後可能接獲的退稅後公平磋商釐定。

於二零一六年八月三十一日，出售公司的現金及銀行結餘約為人民幣769,850.46元。

(ii) 有關退稅的其他資料

出售公司獨家擁有的出售物業先前受先前租賃協議所規限。墊付租金稅款已由出售公司因支付墊付租金而支付予有關中國政府部門。由於先前租賃協議已於二零一六年七月三十一日終止，出售公司已就先前租賃協議項下的餘下租賃期（即自二零一六年八月一日至二零二三年八月三十一日期間）支付的有關墊付租金的營業稅及其他相關稅款與附加稅的退還事宜聯繫有關中國政府部門。

假設退稅申請將獲有關中國政府部門批准，預期退稅的最高金額將相等於墊付租金稅款的金額（即約人民幣19,500,000元）。

無法保證退稅申請將獲有關中國政府部門批准，且即使退稅申請獲有關中國政府部門批准，亦無法保證出售公司實際接獲的退稅金額將相等於上文所披露退稅的預期最高金額。

(e) 股權按金

買方已根據股權框架協議向股權託管賬戶支付按金（「**股權按金**」）人民幣167,000,000元，即股權代價A的約10%。誠如下文「(f) – 總股權代價的付款時間表 – (i)向股權託管賬戶付款」分節所述，股權按金構成股權代價A首期付款的一部分。

(f) 總股權代價的付款時間表

(i) 向股權託管賬戶付款

股權代價A將由買方分三期向股權託管賬戶付款，詳情概述如下：

分期付款	股權代價A之部份	時限
首期付款（「 首期股權代價付款 」）	20%（即人民幣334,051,779.68元）	於簽訂股權轉讓協議後五個工作日內

董事會函件

分期付款	股權代價A之部份	時限
第二期付款 (「第二期 股權代價付款」)	40% (即人民幣 668,103,559.34元)	(在股權條件達成或獲豁免的前提下) 有關工商行政管理局分局電子平台 確認接受有關(其中包括)出售公 司股東及法律代理人變更的文件後 五個工作日內且於向有關工商行政 管理局分局辦公室提交上述變更的 相關文件前
第三期付款 (「第三期股權 代價付款」)	40% (即人民幣 668,103,559.34元)	有關工商行政管理局分局出具接受有 關(其中包括)出售公司股東及法 律代理人變更文件的通知後五個工 作日內

首期股權代價付款已根據股權轉讓協議支付至股權託管賬戶。

(ii) 從股權託管賬戶的資金發放至賣方指定的銀行賬戶

股權託管賬戶中存置的資金及股權代價B將分兩期轉賬至賣方指定的銀行賬戶，詳情概述如下：

付款	部份於股權託管賬戶存置的資金及其他代價 (如有)	時限
首筆付款 (「首筆已發放股權代價」)	於股權託管賬戶存置資金的90%	於(i)銷售股權轉讓登記完成及出售公司的新營業執照獲頒發及(ii)有關董事、監事及高級管理層(均為買方委任或推薦的人士)變更的備案完成後五個工作日內
第二筆付款 (「第二筆已發放股權代價」)	<ul style="list-style-type: none">於股權託管賬戶存置資金的10%股權代價B	於(i)出售物業獲騰空及已交付予買方及(ii)賣方及買方就此簽訂確認書後五個工作日內

(iii) 股權代價C付款

倘出售公司將接獲任何頒發日期後退稅，買方將於出售公司接獲頒發日期後退稅後五個工作日內向賣方支付相等於有關頒發日期後退稅的款項。

(g) 股權條件

股權完成須待股權條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。股權條件的概要載列如下：

- (i) 批准轉讓銷售股權及轉讓債權的本公司股東決議案已獲通過及有關該決議案之公告（其內容須經買方同意）已登載於聯交所或本公司網站（「**批准條件**」）；
- (ii) 賣方並無違反股權轉讓協議（「**賣方並無違約條件**」）；
- (iii) 買方並無違反股權轉讓協議（「**買方並無違約條件**」）；及
- (iv) 下文「3.債權轉讓協議－(g)債權條件」分節(i)段所載的債權條件已獲達成（「**債權條件(I)**」）。

(h) 達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））

下表概述股權條件是否能獲豁免的資料：

股權條件	是否可獲豁免
批准條件	: 不可獲豁免
賣方並無違約條件	: 可獲買方豁免
買方並無違約條件	: 可獲賣方豁免
債權條件(I)	: 不可獲豁免

於最後實際可行日期，概無股權條件已獲達成或豁免。

有關股權條件未能於最後截止日期或之前達成（或豁免，倘適用）的後果概述如下：

(i) 批准條件

股權轉讓協議應予終止及賣方應於股權轉讓協議終止後五個工作日內向買方支付相等於200%的股權按金及債權按金（「**規定補償**」）連同買方已付的其他款項。

為保障本公司因未能取得股東對該等交易的批准而須支付規定補償，本公司自多數權益股東（根據公眾可得資料，其合共擁有1,448,270,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份的約54.67%）收到日期為二零一六年九月十三日的承諾函件，據此，多數權益股東不可撤銷及無條件地向本公司承諾（其中包括），彼等自承諾函件日期起直至股東特別大會舉行日期（包括該日）於本公司的合共股權不會少於本公司已發行股本的多數權益且彼等會於股東特別大會上將彼等擁有的所有股份用於投票批准該等交易。基於上述承諾函件及由於(x)該等交易的條款整體屬公平合理，因此，董事相信該等交易將獲股東支持；及(y)並無理由懷疑訂約方無法於最後實際可行日期就投票表決結果公告達成一致，董事認為，批准條件無法達成的實際風險並不存在。董事亦認為，(A)規定補償屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(B)不會阻止股東自由考慮及行使彼等的投票權。

(ii) 賣方並無違約條件

倘賣方的違約與違反若干已訂明的賣方保證有關及賣方未能在買方要求的合理期限內糾正違約的情況下，有關結果將與未達成批准條件時相同。此外，賣方應承擔糾正違約的有關費用。上述已訂明的賣方保證（「已訂明賣方保證」）概述如下：(A)於簽署股權轉讓協議前，該等交易已獲本公司董事會批准；(B)買方獲提供的所有資料及文件屬真實及完備；(C)賣方持有出售公司100%股權（無附帶任何產權負擔）；(D)自簽署股權轉讓協議日期起計至頒發日期期間，出售公司一直為出售物業的唯一擁有人；(E)於頒發日期前，賣方應就出售公司向稅務部門辦理有關出售物業的日後租賃收入增值稅的簡易徵收的申請而與買方合作（惟倘未能完成申請乃由稅務部門造成，則賣方將不被視為已違反本項保證）；及(F)賣方遵守反貪腐及反賄賂的有關規定。倘違反其他賣方保證，賣方應在買方要求的合理期限內糾正違約並承擔有關費用，惟買方無權終止股權轉讓協議。

(iii) 買方並無違約條件

倘買方的違約與違反若干已訂明的買方保證有關及買方未能在賣方要求的合理期限內糾正違約的情況下，有關結果將為：(A)股權轉讓協議應予終止；(B)賣方應有權沒收股權按金及債權按金及(C)賣方應向買方退還買方支付的其他款項（股權按金及債權按金除外）。此外，買方應承擔糾正違約的有關費用。上述已訂明的買方保證（「已訂明買方保證」）概述如下：(I)買方已於簽署股權轉讓協議前獲得所有必要批准；(II)賣方獲提供的所有文件屬真實及完備；(III)將支付予賣方的資金（作為購買銷售股權的代價）來自合法來源；及(IV)買方遵守反貪腐及反賄賂的有關規定。倘違反其他買方保證，買方應在賣方要求的合理期限內糾正違約並承擔有關費用，惟賣方無權終止股權轉讓協議。

(iv) 債權條件(I)

債權條件(I)等同於批准條件。因此，上文第(i)段所載的結果適用。此外，債權轉讓協議將告終止。

(i) 股權完成

待達成（或豁免，倘適用）股權條件後，股權完成將於向有關工商行政管理局分局登記銷售股權轉讓及股權轉讓協議的條款（規管股權代價A及股權代價B的付款及發放）獲履行後方可發生。

股權完成與債權完成互為條件。倘股權完成不會與債權完成同時發生，則概無賣方或買方有義務進行股權完成。債權轉讓協議載有規管完成的條款，其類似於股權轉讓協議完成，據此，轉讓債權轉讓將不會被視為已完成，直至規管債權代價的付款及發放的債權轉讓協議條文已獲履行。誠如上文「2.股權轉讓協議－(f)總股權代價的支付時間表」及下文「3.債權轉讓協議－(f)債權代價的支付時間表」分節所載的支付時間

表所證明，股權託管賬戶及債權託管賬戶的結餘款項發放將同時發生。因此，倘規管付款及發放(i)股權轉讓協議的總股權代價相關部份及(ii)債權轉讓協議的債權代價的條文均獲遵守，則股權完成及債權完成將同時發生。

(j) 債權轉讓協議

賣方及買方應於簽署股權轉讓協議的同時訂立債權轉讓協議。

(k) 聲明及保證

除已訂明賣方保證外，賣方作出在類似性質的交易中屬慣常的額外聲明及保證，如(i)其有權履行股權轉讓協議；(ii)於股權轉讓協議日期，出售公司已按照國家及地方稅務部門的規定納稅；及(iii)出售公司為數人民幣400,000,000元的註冊資本已悉數繳足。

除已訂明買方保證外，買方作出在類似性質的交易中屬慣常的聲明及保證，如(i)彼等有權履行股權轉讓協議；及(ii)彼等將根據股權轉讓協議嚴格履行彼等的責任。

(l) 出售物業的詳細條款及移交

股權轉讓協議載有(i)賣方應交付買方有關出售物業的文件、資料及其他項目，如出售物業及其附帶資產、房屋所有權證及國有土地使用權證；及(ii)釐定是否符合移交出售物業的因素。

(m) 對履行交易文件的擔保

本公司保證賣方履行股權轉讓協議及債權轉讓協議。同樣，買方母公司保證買方履行股權轉讓協議及債權轉讓協議。

(n) 買方A行使買方的權利及履行其義務

買方A須行使買方的權利，及履行買方的義務。

(o) 違約

股權轉讓協議內載有若干違約情況下的補救措施的條文。例如，倘賣方在根據股權轉讓協議支付其應付款項，如向買方返還股權按金及／或債權按金方面發生違約，賣方有責任於持續違約期內每日支付相當於其另外應支付金額的0.03%的額外款項。倘賣方未能履行其付款責任及本公司已收到買方的通知且當中要求本公司履行有關賣方的責任，但本公司未能如此行事，本公司亦將須遵守於持續違約期內支付相當於其另外應支付金額的0.03%的額外款項的規定。買方及買方母公司須就（其中包括）根據股權轉讓協議及／或債權轉讓協議支付按金及代價遵守本段前述所披露的類似規定。

3. 債權轉讓協議

債權轉讓協議的主要條款概述於下文：

(a) 日期

二零一六年十月十三日。

(b) 訂約方

賣方、本公司、買方A、買方母公司及出售公司。

(c) 擬出售的資產

賣方對出售公司的轉讓債權。

(d) 債權代價及釐定基準

人民幣649,741,101.64元的債權代價乃經賣方與買方參考於二零一六年七月三十一日的未經審核轉讓債權賬面值進行公平磋商後釐定。

(e) 債權按金

買方A已根據債權轉讓協議將債權按金為數人民幣65,000,000元支付至債權託管賬戶。誠如下文「(f) — 債權代價的支付時間表 — (i)向債權託管賬戶付款」分節所述，債權按金構成債權代價首期付款的一部分。

(f) 債權代價的支付時間表

(i) 向債權託管賬戶付款

債權代價應由買方A以三期付款方式支付予債權託管賬戶，其詳情概述如下：

分期付款	債權代價之部份	時限
首期付款	20% (即人民幣 129,948,220.32元)	與首期股權代價付款同時支付
第二期付款	40% (即人民幣 259,896,440.66元)	與第二期股權代價付款同時支付
第三期付款	40% (即人民幣 259,896,440.66元)	與第三期股權代價付款同時支付

首期債權代價付款已根據債權轉讓協議支付至債權託管賬戶

(ii) 從債權託管賬戶的資金發放至賣方指定的銀行賬戶

債權託管賬戶中存置的資金將分兩期轉賬至賣方指定的銀行賬戶，詳情概述如下：

付款	部份於債權託管賬戶 存置的資金	時限
首筆付款	90%	與第一筆已發放股權代價付款同時支付
第二筆付款	10%	與第二筆已發放股權代價付款同時支付

(g) 債權條件

債權完成須待債權條件於最後截止日期或之前達成後，方可作實。債權條件的概要載列如下：

- (i) 批准條件（「**債權條件(I)**」）；及
- (ii) 批准條件、賣方並無違約條件及買方並無違約條件已達成（或獲豁免，如適用）（「**債權條件(II)**」）。

(h) 達成（或豁免）債權條件及結果（倘債權條件未獲達成（或獲豁免））

下表概述債權條件是否可獲豁免的資料：

債權條件	是否可獲豁免
債權條件(I)	: 不可獲豁免
債權條件(II)	: 誠如上文「2. 股權轉讓協議 – (h) 達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））」

於最後實際可行日期，概無債權條件已獲達成或豁免。

下文載列有關債權條件未有於最後截止日期或之前達成（或豁免，如適用）情況下相關結果概要：

(i) 債權條件(I)

債權條件(I)等同於批准條件。因此，上文「2. 股權轉讓協議 – (h) 達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））」分節第(i)段所載的結果適用。另外，債權轉讓協議須予終止。

(ii) 債權條件(II)

誠如上文「2. 股權轉讓協議 – (h) 達成（或豁免）股權條件及結果（倘股權條件未獲達成（或獲豁免））」分節第(i)、(ii)及(iii)段所概述。

(i) 債權完成

債權完成須待達成（或豁免，倘適用）債權條件後方可作實。債權轉讓協議載有規管完成的條文，其類似於「2.股權轉讓協議－(i)股權完成」分節所披露的股權轉讓協議的條文。債權轉讓協議項下的該等類似條文為：

- (i) 債權轉讓協議項下的交易將不會被視為已完成，除非債權轉讓協議的條文（規管債權代價的付款及發放）已獲履行；及
- (ii) 倘債權完成不與股權完成同時發生，則賣方或買方A概無義務進行債權完成。

如上文(ii)段所擬訂，股權完成與債權完成互為條件。

誠如上文「2.股權轉讓協議－(i)股權完成」分節所披露，倘規管付款及發放(i)股權轉讓協議下的總股權代價相關部份及(ii)債權轉讓協議項下債權代價的條文均獲遵守，則股權完成及債權完成將同時發生。

(j) 終止債權轉讓協議

倘股權轉讓協議終止或成為無效，則債權轉讓協議亦將終止及自動成為無效。

(k) 對履行交易文件的擔保

本公司保證賣方履行股權轉讓協議及債權轉讓協議。同樣，買方母公司保證買方A履行股權轉讓協議及債權轉讓協議。

(l) 違約

債權轉讓協議內載有若干違約情況下的補救措施的條文。例如，倘賣方未能根據股權轉讓協議及／或債權轉讓協議履行其付款責任，向買方返還股權按金及／或債權按金及本公司已收到買方的通知要求本公司履行有關賣方的責任，但本公司未能如此行事，本公司有責任於持續違約期內每日支付相當於其須另外支付金額的0.03%的額外

款項。買方母公司須就（其中包括）根據股權轉讓協議及／或債權轉讓協議支付按金及代價遵守本段前述所披露有關本公司的類似規定。

4. 有關出售公司的資料

出售公司為一家於中國成立的公司，為本公司間接全資附屬公司，其業務範圍為（其中包括）物業開發及物業管理。出售公司持有的資產主要包括出售物業。有關出售物業的資料，請參閱下文「5.有關出售物業的資料」一節。除出售物業的價值、現金及銀行結餘、墊付租金稅款及轉讓債權外，出售公司於最後實際可行日期並無任何其他主要資產或負債。

銷售股權於二零一六年八月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣397,779,777元。

下文所載分別為出售公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
除稅前（虧損）／溢利	(1,207)	1,781
除稅後（虧損）／溢利	(1,207)	1,335
母公司所有人應佔資產淨值	405,225	406,579

上表所載的財務資料乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製。有關上表所載相同細目的財務資料亦於本通函附錄三（出售公司之財務資料）列載，因上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條的規定該附錄按不同的會計政策及準則（即國際財務報告準則）編製。

於出售事項完成後，賣方將不再持有出售公司的任何股權，而出售公司將不再為本公司的附屬公司。因此，出售事項的完成將導致出售公司的資產及負債不再於本集團綜合賬目合併入賬。

5. 有關出售物業的資料

出售物業位於北京市朝陽區，包括作商業用途的地上七個樓層及主要用作停車位的地下三個樓層。於二零一六年七月三十一日，出售物業的未經審核賬面淨值為人民幣1,031,810,539.54元。有關出售物業的估值載於本通函附錄五。

於最後實際可行日期，出售物業由賣方用作百貨商店經營。

根據股權轉讓協議，賣方須騰空出售物業，股權託管賬戶的餘下10%款項才可發放予賣方。出售物業交吉的條款概要已於上文「2.股權轉讓協議－(1)出售物業的詳細條款及移交」分節所披露。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預計與騰空出售物業相關的成本及開支不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響。

6. 有關本集團及賣方的資料

本集團的主要業務為經營及管理位於中國的百貨店網絡。賣方是一家於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司，其業務範圍為（其中包括）商業零售及批發。

7. 有關買方及買方母公司的資料

買方A是一家於中國成立之有限責任合夥企業。買方A之業務範圍包括（其中包括）資產管理、投資管理（不得從事信託、金融資產管理、證券資產管理及其他限制專案）；管理股權投資基金（不得從事證券投資活動）。

買方B是一家於中國成立之公司，業務範圍包括（其中包括）投資管理，資產管理、投資諮詢及企業管理諮詢。

買方母公司是一家於中國成立之公司，業務範圍與買方B相同。於最後實際可行日期，買方母公司持有買方B的80%股權，而其以買方A一般合夥人的身份就買方A的一切事務控制全部投票權。

8. 有關總代價釐定事宜之進一步資料及預期歸屬本集團之收益

(a) 有關總代價釐定事宜之進一步資料

總代價包含(i)股權代價及(ii)債權代價。董事經考慮及權衡下列因素後認為總代價金額屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 股權代價由賣方與買方按「2.股權轉讓協議-(d)總股權代價及其釐定基準」一節內所披露的基準經公平磋商後協定及釐定；
- (ii) 股權代價A人民幣1,670,258,898.36元較銷售股權於二零一六年七月三十一日的未經審核資產淨值人民幣401,467,246.79元大幅溢價約316.04%，及經權衡股權代價釐定之其他因素後，董事信納股權代價金額屬公平合理；
- (iii) 在本公司的中國物業顧問的協助下，賣方參考了北京在面積、樓齡、用途及地段方面與出售物業可資比較之物業之現行價格，及經權衡股權代價釐定之其他因素後，董事信納股權代價金額屬公平合理；
- (iv) 債權代價由賣方與買方按「3.債權轉讓協議-(d)債權代價及其釐定基準」一節內所披露的基準（即轉讓債權於二零一六年七月三十一日的未經審核賬面值人民幣649,741,101.64元，相關賬面值等於債權代價）經公平磋商後釐定；及
- (v) 即使僅計及部分總代價（即股權代價A及債權代價），如下文「(b)預期歸屬本集團之收益」分節所披露，預期待未經審核收益歸屬本集團。

(b) 預期歸屬本集團之收益

並無考慮股權代價B及股權代價C且基於總額人民幣23.2億元的股權代價A及債權代價，但經扣除目前估計稅項、專業費用及出售事項應佔其他開支後，預計本集團將因出售事項獲得未經審核收益約人民幣9億元（經參考銷售股權及轉讓債權於二零一五年十二月三十一日的總經審核賬面值計算）。

9. 出售事項所得款項用途

並無考慮股權代價B及股權代價C且基於總額人民幣23.2億元的股權代價A及債權代價，但經扣除目前估計稅項、專業費用及出售事項應佔其他開支後，本公司估計出售事項所得款項淨額將約為人民幣19億元。如本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告（「**中期報告**」）「管理層討論及分析」一節所披露，本集團將透過擴展其時裝及餐飲品牌繼續豐富其產品及服務供應，並將尋找新業務投資機遇以擴展本集團收入來源，及擬就相關目的動用出售事項所得款項淨額。由於本集團之主要活動是經營及管理中國的百貨店網絡，故本集團將主要在中國物色零售業的新業務投資機會，但本集團將不會排除在適當機會出現時物色替代投資目標的可能性。於最後實際可行日期，本集團尚未識別適當的新業務機會且尚未識別本集團時裝及餐飲品牌擴張之業務機會。儘管本集團於最後實際可行日期尚未確定將出售事項之所得款項淨額分配作上述用途及其時間表，但本集團一直注意並將繼續注意可讓本集團時裝及餐飲品牌擴張從中受益的新業務投資機會及業務機會並計及（其包括）本集團發展、中國及全球的整體零售業及整體宏觀經濟環境。於最後實際可行日期，董事擬定於所述用途之商業機會物色事宜取得適當進展及了解此方面的更多詳情（例如，成本、回報、風險、確切投資目標）後，將作出關於（其中包括）所得款項淨額分配及其時間表的決定以及應用所得款項的方式（即通過投資、收購將確定的目標公司、合資企業、現有業務的自然擴張等）。本公司將於本集團即將發佈的財務報告中告知股東有關本集團使用所得款項的計劃及所得款項實際使用的最新情況。倘所得款項淨額不會立即用於上文所述之擬定用途，則彼等將於銀行存放為存款。

10. 出售事項對本集團的重大財務影響

資產及負債

根據本通函附錄四所載餘下集團之備考財務資料（「**備考財務資料**」），於出售事項後（假設出售事項已於二零一六年六月三十日完成），本集團於二零一六年六月三十日的備考綜合資產將增加約人民幣1,258,658,000元至約人民幣13,773,920,000元及本集團於二零一六年六月三十日的備考綜合負債總額將增加約人民幣336,356,000元至約人民幣8,043,111,000元。

盈利

僅供說明用途，假設出售事項於二零一六年一月一日完成，董事預期股東應佔未經審核備考利潤於截至二零一六年六月三十日止六個月期間增加約人民幣899,683,000元至約人民幣775,476,000元及截至二零一六年六月三十日止六個月期間每股基本及攤薄盈利將增加每股約人民幣0.340元至每股約人民幣0.293元。

資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團總資產約為人民幣12,515,262,000元，總債務約為人民幣4,014,265,000元及總權益約為人民幣4,808,507,000元。經參考備考財務資料，假設出售事項於二零一六年六月三十日完成，總資產將增至約人民幣13,773,920,000元，總債務將保持相同（為人民幣4,014,265,000元）及總權益增至約人民幣5,730,809,000元。因此，本集團於二零一六年六月三十日資產負債比率（總債務／總資產）32.1%將減少約3.0%至約29.1%。

根據於二零一六年九月三十日銷售股權及轉讓債權的賬面總值人民幣1,043,858,251元，股權代價A與債權代價的總金額（即人民幣2,320,000,000元）有超額部分。

11. 訂立該等交易的理由及裨益

在充滿挑戰的營商環境中，位於出售物業的百貨商店營運自二零一零年十二月開業以來一直虧損。考慮到出售事項的估計所得款項及出售事項的估計未經審核收益（即使並無考慮股權代價B及股權代價C），董事認為出售事項乃本集團以具吸引力價格為出售公司締造價值的良機。就此而言，已於「8.有關總代價釐定事宜之進一步資料－(b)預期歸屬本集團之收益」一節披露預期將獲得未經審核收益。出售事項亦表示本集團可不再於產生虧損的業務營運投入資源，因而釋放資源至本集團其他業務營運，而憑藉將收取的現金代價，出售事項所得款項將改善本集團的財務狀況，為本集團提供資源投資「9.出售事項所得款項用途」一節披露的新業務。

鑒於上述理由及裨益，董事（包括全體獨立非執行董事）認為該等交易的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

12. 上市規則的涵義

由於出售事項相關其中一個適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過75%，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准規定。

13. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供股東審議並酌情批准股權轉讓協議及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

本公司謹訂於二零一六年十一月十七日（星期四）下午三時正假座香港金鐘皇后大道東1號太古廣場三座3樓Lavender會議廳舉行股東特別大會，股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，敬請按照其上所印備的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

於股東特別大會上批准股權轉讓協議及債權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案將透過投票方式表決，且有關股東特別大會結果的公佈將由本公司於股東特別大會之後作出。

14. 投票推薦建議

經考慮「11.訂立該等交易的理由及裨益」一節所載的因素及理由後，董事認為該等交易符合本集團及股東的整體利益，該等交易的條款就本集團及股東而言屬公平合理。董事會將建議股東於股東特別大會上投票贊成有關決議案以批准該等交易。

董事經作出一切合理查詢後就彼等所深知及確信，概無股東或其緊密聯繫人於該等交易擁有重大權益，及將須就有關批准該等交易的決議案放棄投票。

15. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
百盛商業集團有限公司
執行董事及主席
丹斯里鍾廷森
謹啟

二零一六年十一月一日

本集團最近三個財政年度之經審核財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度之財務資料載於本公司於該等財政年度之年報，可於聯交所網站查閱，相關鏈接載於下文：

截至以下日期止財政年度	鏈接
二零一三年十二月三十一日	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0411/LTN2014041112_6_C.pdf
二零一四年十二月三十一日	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0421/LTN2015042174_7_C.pdf
二零一五年十二月三十一日	http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0414/LTN2016041450_5_C.pdf

本公司的上述年報亦可於本公司網站www.parksongroup.com.cn查閱。

本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核財務資料

有關本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務狀況表，請參閱本公司於二零一六年九月二十二日刊發之中期報告。

本公司上述中期報告可於本公司網站(www.parksongroup.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)查閱。

債項

於二零一六年九月三十日（即本通函付印前就債項聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還計息銀行貸款約為人民幣714,746,000元及尚未償還債券（定義見下文）本金約為人民幣3,222,358,000元，有關詳情載列如下：

(a) 銀行貸款

於二零一六年九月三十日，本集團有已抵押計息銀行貸款約人民幣715,599,000元，詳情如下：

以美元計值之銀行貸款 千美元	貸款人	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元	用於銀行 貸款抵押的 保本存款 投資 人民幣千元
11,250	金融機構	75,125	77,000
11,250	金融機構	75,125	82,000
11,250	金融機構	75,125	77,000
11,250	金融機構	75,125	77,000
			* 18,000
		<u>300,500</u>	<u>331,000</u>
以港元計值之銀行貸款			
千港元			
31,235	金融機構	26,893	30,000
34,577	金融機構	29,771	30,000
75,000	金融機構	64,575	67,000
140,310	金融機構	120,807	123,000
200,000	金融機構	172,200	185,000
		<u>414,246</u>	<u>435,000</u>
總計		<u><u>714,746</u></u>	<u><u>766,000</u></u>

* 該金額為上述所有銀行貸款之一攬子抵押。

(b) 債券

於二零一三年五月三日，本公司發行票息為4.5%於二零一八年到期本金總額為500百萬美元之債券（「債券」）。所得款項淨額不包括直接交易成本494.3百萬美元（等於約人民幣3,070,295,000元）。已於聯交所上市的債券按固定年票息4.5%計息，自二零一三年十一月三日起於每年五月三日及十一月三日每半年累計應付。到期日為二零一八年五月三日。

於二零一六年九月三十日，本集團已於聯交所購回本金總額15.5百萬美元之債券。於二零一六年九月三十日尚未償還債券本金約為482.5百萬美元。

除上文所披露及集團內公司間負債外，本集團於二零一六年九月三十日營業時間結束時概無任何其他尚未償還的貸款、抵押、押記、債權證、借貸資本及銀行透支或其他類似債務、金融租賃或租購承擔、承兌負債（正常貿易及其他應付款項除外）、或承兌信貸、或任何擔保或其他重大或然負債。

本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之財務及經營前景**持續推進轉型**

本集團的業務面臨重重挑戰，在此階段，本集團仍堅定不移地專注於執行其轉型策略。

於二零一六年一月正式開業的百盛優客城市廣場為上海消費者帶來了全新的購物體驗。該韓國主題門店提供多元化的商品及用餐選擇，佈置精心別緻，使得其從市內購物場所中脫穎而出。城市廣場是首個推出優惠零售的門店，在輕鬆愉悅的購物環境下向客戶提供物有所值的產品。於二零一六年首六個月，轉型後的門店銷量翻了一倍以上，體現了消費者認可這種注重整體購物體驗的零售新概念。本集團將從這種成功的概念出發，繼續向本集團的門店網絡推廣富有新意的創新零售概念。

於二零一六年六月十八日，青島金獅廣場盛大開業，標誌著本集團發展史的一個里程碑，意味著本集團開始進軍中國購物廣場市場領域。青島金獅廣場擁有建築面積230,000平方米及零售面積約123,000平方米，向青島消費者提供包括香奈兒、迪奧、無印良品、Spao、Chaps、TOUS等知名品牌在內的逾200個品牌的商品。作為本集團的時尚生活旗艦店，青島金獅廣場在同一個廣場內集中開設百盛百貨店、超市、時尚品

牌店及餐飲（「餐飲」）機構。本集團旗下品牌佔據金獅廣場約25%的零售區域。金獅廣場成功囊括了如蘭蔻、希思黎、Yves Saint Laurent、Giorgio Armani等國際知名化妝品專櫃，足證本集團與各大國際化妝品品牌穩固的業務關係。本集團將於未來繼續利用相關優勢。

為本集團客戶提升跨平台體驗為本集團主要工作之一。於二零一六年六月，本集團正式推出一款移動購物應用程式（「百盛商城」），作為本集團網站「百盛網」（www.parkson.com.cn）的補充。本集團同時從不同平台精選產品種類，令線上消費者可實時瀏覽本集團的門店商品。透過向線上預訂下單的消費者，提供可選擇在本集團門店取貨的方式，本集團得以向實體店引導客流。本集團將擴展其與更多移動支付供應商的合作夥伴關係，以為消費者提供更廣泛的移動支付方式，同時降低本集團的支付手續費。

於二零一六年第一季度，作為管理層持續努力優化我們的門店網絡表現的一部分，本集團關閉兩間業績欠佳的門店。開設百貨店計劃已審慎檢討，展望未來，本集團的資源將優先用於提升我們現有百貨店的表現及發展新的零售業態（如超市及化妝品專門店）。本集團將透過為每間門店量身打造的定制轉型計劃提升門店的營運。本集團亦將繼續深入探索與衣戀集團的合作，以將部分業績低於預期的門店轉為城市廣場。

本集團相信人力資源為主要的成功因素之一，繼續投入人才，謀求未來發展。在本集團為擴大未來收入來源奠定基礎的同時，我們已進行一組廣泛的成本合理化控制措施，以提高產能及降低成本。重新商議租賃協議仍是該措施的重要部分，業績欠佳的門店尤其如此。

把握商機

放眼未來，本集團將透過擴展其時裝及餐飲品牌繼續鞏固其產品及服務供應。從台灣引入的品牌「哈肯舖(Hogan Bakery)」開設的麵包旗艦店將於二零一六年第四季度於上海旅遊地標之一的「新天地」開業。百盛首家獨立超市已於九月開業，以進一步優化本集團的零售業態。本集團亦將豐富移動購物應用程式的內容，以增加互動活動，提高本集團客戶的參與度。

本集團將持續審核其資產組合，物色機會釋放業績欠佳的門店所佔用的資源。已釋放的資源將用於投資日後可以擴展本集團收入來源的新業務。

營運資金

董事認為，經計及本通函所述出售事項之所得款項及本集團可用財務資源（包括但不限於內部產生的資金、現金及現金等價物）後，本集團有充足營運資金可滿足其自本通函刊發日期起至少十二個月的資金需求。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核財務報表之編製日期）以來本集團的財政或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

截至二零一六年六月三十日止六個月

合計銷售所得款項總額及經營收益

財務回顧

零售環境嚴峻、消費情緒疲弱及白熱化的競爭導致銷售所得款項總額（「銷售所得款項總額」）及商品銷售毛利率持續受壓。與截至二零一五年六月三十日止六個月（「二零一五年上半年」）相比，截至二零一六年六月三十日止六個月（「二零一六年上半年」）的銷售所得款項總額（包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項、租金收入、諮詢及管理費以及其他經營收益）下降12.0%至人民幣8,495.2百萬元（含增值稅）。同店銷售（「同店銷售」）下跌12.0%。

合計銷售所得款項

	截至二零一五年 六月三十日 止六個月	截至二零一六年 六月三十日 止六個月
合計銷售所得款項（人民幣千元）		
直接銷售	848,797	883,539
特許專櫃銷售	7,019,615	6,017,279
合計銷售所得款項	<u>7,868,412</u>	<u>6,900,818</u>

餘下集團的商品銷售總額為人民幣6,900.8百萬元。特許專櫃銷售佔87.2%及直接銷售佔結餘的12.8%。與去年同期相比，餘下集團的銷售組合呈類似趨勢。時裝及服裝類別繼續為銷售的最大貢獻者，佔商品銷售總額的47.3%；化妝品及配飾為另一主要類別，佔43.9%；家具用品及電器類別以及食品及鮮貨貢獻餘下的商品銷售，分別佔3.5%及5.3%。

餘下集團的商品銷售毛利率（綜合特許專櫃銷售佣金及直接銷售的毛利率）與二零一五年上半年相比保持穩定，略降0.1%至16.7%。

餘下集團於二零一六年上半年的合計經營收益減少人民幣181.0百萬元或7.2%至人民幣2,324.6百萬元。經營收益的減少低於銷售所得款項總額的減少，原因是餘下集團在我們的門店內增加配套服務的策略奏效令租金收入增加所致。

經營開支

購買貨物及存貨變動

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。由於直接銷售增加，銷售成本增至人民幣749.7百萬元，較二零一五年上半年增加人民幣18.2百萬元或2.5%。

員工成本

員工成本增加人民幣45.6百萬元或13.7%至二零一六年上半年的人民幣378.4百萬元，乃由於(i)二零一五年及二零一六年上半年開設新店的貢獻；(ii)自有品牌、餐飲及購物廣場等新業務的貢獻；及(iii)根據通脹相應的調整薪酬所致。餘下集團繼續投資於人力資源，相信其乃未來發展的關鍵制勝因素之一。按同店基礎計，員工成本增加3.8%，主要由於上述薪酬調整所致。

員工成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從二零一五年上半年錄得的4.0%增至5.2%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷減少人民幣24.7百萬元或13.2%至人民幣163.0百萬元。該減少主要是由於關閉門店節約成本所致。同店折舊成本輕微減少0.6%。

折舊及攤銷成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從2.3%輕微減少至二零一六年上半年的2.2%。

租金開支

與二零一五年上半年所錄得的租金開支相比，租金開支人民幣594.8百萬元減少人民幣126.7百萬元或17.6%。二零一五年上半年的租金開支包括就北京美羅城購物中心租賃合同糾紛產生的仲裁裁決所作出的一次性撥備人民幣138.3百萬元，不包括一次性撥備租金成本增加人民幣11.6百萬元或2.0%。由於期內重續租賃合同導致同店租金開支增加6.0%。

租金開支比率佔銷售所得款項總額的百分比從二零一五年上半年錄得的8.7%減少至8.1%。

其他經營開支

由於管理層有效的成本控制，其他經營開支包括(a)水電費；(b)市場推廣、宣傳及銷售費用；(c)物業管理費用；(d)一般行政開支；及(e)城市建設及教育附加費，減少人民幣46.3百萬元或8.6%至人民幣491.2百萬元。期內，同店其他經營開支減少8.1%。

其他經營開支比率佔銷售所得款項總額的百分比從二零一五年上半年錄得的6.5%增至6.7%。

經營虧損

與同店銷售及合計經營收益下降一致，餘下集團於二零一六年上半年產生虧損人民幣52.4百萬元。

融資成本淨額

餘下集團於二零一六年上半年錄得淨融資成本人民幣38.6百萬元，較二零一五年上半年增加人民幣34.8百萬元。淨融資成本增加主要是由於融資收入於二零一六年上半年減少人民幣32.3百萬元或42.1%所致，其主要由於利率及現金及銀行結餘減少所致。

應佔一家合營企業的利潤

此乃本公司一家合營企業新疆友好百盛商業發展有限公司的利潤。應佔利潤從二零一五年上半年錄得的人民幣14.1百萬元減少至人民幣10.8百萬元，此乃由於該地區消費情緒疲弱導致商品銷售下滑所致。

應佔聯營公司虧損

此乃本公司應佔聯營公司(i)上海九海金獅物業管理有限公司；(ii)百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司；及(iii) Rite BOS Sdn. Bhd的業績。應佔聯營公司虧損主要是由於百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司在開業初期所錄得的經營虧損所致。

稅前虧損

基於上述原因，餘下集團於回顧期間錄得除稅前虧損人民幣84.0百萬元。

所得稅開支

餘下集團的所得稅開支增加人民幣19.1百萬元至人民幣40.5百萬元，此乃主要由於期內確認的遞延稅項資產削減所致。

期內虧損淨額

餘下集團於二零一六年上半年錄得虧損淨額人民幣124.5百萬元，較二零一五年上半年增加人民幣108.0百萬元。

餘下集團應佔虧損

餘下集團於二零一六年上半年的應佔虧損為人民幣124.9百萬元，從二零一五年上半年增加人民幣100.9百萬元或421.2%。

流動資金及財務資源

於二零一六年六月三十日，餘下集團現金及現金等價物及存於持牌銀行的存款（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款及現金，以及銀行存款餘額的總和）為人民幣2,753.7百萬元，較二零一五年十二月底錄得的結餘人民幣3,348.8百萬元下降17.8%。該減少主要是由於(i)經營活動產生現金流出淨額人民幣212.7百萬元；(ii)投資活動產生現金流出淨額人民幣167.8百萬元；及(iii)融資活動產生現金流出淨額人民幣214.6百萬元所致。

於二零一六年六月三十日，餘下集團的債務總額佔總資產的比率為32.1%。

資本負債比率

於二零一六年六月三十日，餘下集團的資本負債比率（總負債淨額除以總權益）為26.2%。總負債淨額相等於銀行貸款及債券減現金及現金等價物（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款及現金，以及銀行存款餘額的總和）之款項。

於二零一六年六月三十日，餘下集團的尚未償還計息銀行貸款為人民幣803.4百萬元，其中，人民幣298.4百萬元及人民幣505.0百萬元分別以美元及港元貨幣計值。除須於一年後償還的銀行貸款人民幣728.8百萬元之外，所有餘下集團的銀行貸款均須於一年內償還。所有餘下集團的銀行貸款均按浮動利率計息。

於二零一六年六月三十日，餘下集團的尚未清償債券為人民幣3,210.8百萬元，以美元計值。債券的固定票面利率為4.5%，利息須由二零一三年十一月三日起於每年的五月三日及十一月三日每半年支付一次。債券的到期日為二零一八年五月三日。

重大投資

於二零一六年六月三十日，餘下集團的保本存款投資為人民幣1,794.6百萬元。該等投資的期限少於一年，預期全年回報率平均為2.51%。根據相關合約或通知，該等投資的本金於到期日為獲擔保資本。

流動資產及資產淨值

於二零一六年六月三十日，餘下集團的流動資產為人民幣4,557.5百萬元。餘下集團的資產淨值於二零一六年六月三十日下降至人民幣4,808.5百萬元，較於二零一五年十二月三十一日的結餘減少人民幣229.6百萬元或4.6%。

資產抵押

截至二零一六年六月三十日，餘下集團除人民幣843.0百萬元國內抵押存款外，並無其他資產抵押予任何銀行或借款人。

分部資料

餘下集團逾90%的營業額及經營利潤貢獻來自經營及管理百貨店，逾90%的營業額及經營利潤貢獻來自中國客戶，逾90%經營資產位於中國。

僱員

於二零一六年六月三十日，餘下集團合共聘用8,409名員工。餘下集團確保所有級別員工的薪酬與市場標準相若，並在餘下集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按員工表現釐定薪酬。

或然負債

餘下集團並無重大或然負債。

財資政策

餘下集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，餘下集團承擔之匯兌風險有限。餘下集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，將餘下集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

附屬公司及聯營公司的重大收購事項及出售事項

附屬公司及聯營公司並無任何重大收購事項及出售事項。

截至二零一五年十二月三十一日止年度

合計銷售所得款項總額及經營收益

財務回顧

零售環境嚴峻、消費情緒疲弱及白熱化的競爭導致銷售所得款項總額及商品銷售毛利率持續受壓。二零一五財政年度（「二零一五財政年度」），銷售所得款項總額（包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項、租金收入、諮詢及管理費，以及其他經營收益），同比（「同比」）下降6.9%至人民幣18,099.8百萬元（含增值稅）。同店銷售跌幅為8.0%。

合計銷售所得款項

	二零一四年	二零一五年
合計銷售所得款項（人民幣千元）		
直接銷售	1,645,004	1,638,052
特許專櫃銷售	<u>14,281,837</u>	<u>13,109,347</u>
合計銷售所得款項	<u><u>15,926,841</u></u>	<u><u>14,747,399</u></u>

於二零一五財政年度，本集團的商品銷售總額為人民幣14,747.4百萬元（不含增值稅）。特許專櫃銷售繼續成為銷售主力，二零一五財政年度特許專櫃銷售佔商品銷售總額88.9%，餘下11.1%則來自直接銷售。商品組合維持穩定，時裝及服裝類別佔商品銷售總額47.4%，化妝品及配飾類別佔43.4%，家居用品及電器類別佔3.9%，餘下約5.3%則為食品及鮮貨類別。

於二零一五財政年度，餘下集團的商品銷售毛利率（綜合特許專櫃銷售佣金及直接銷售的利潤率）由於年內的促銷及打折活動而下降0.7%至16.8%。基於消費情緒疲弱，不同業態的零售商在二零一五財政年度均推出更多的促銷及折扣活動。為了保持市場份額，商戶較二零一四財政年度（「二零一四財政年度」）更頻繁地推出力度更大的折扣及促銷活動。

於二零一五財政年度，由於特許專櫃銷售佣金下降人民幣299.7百萬元，餘下集團的經營收益總額下降人民幣276.4百萬元或5.5%至人民幣4,738.7百萬元。得益於化妝品頑強的銷售業績，人民幣1,638.1百萬元直接銷售面對市場壓力仍有順應力，幾乎與去年持平。於二零一五財政年度，租金收入由於餘下集團分配更多的經營面積用於補充服務的轉型計劃而增長5.9%至人民幣327.3百萬元。

經營開支

購買貨物及存貨變動

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。與直接銷售的波動一致，二零一五財政年度銷售成本為人民幣1,409.3百萬元，與二零一四財政年度相比幾乎維持不變。

員工成本

員工成本同比增加11.4%至人民幣688.2百萬元。此增加主要可歸因於新店產生的成本、新業務所產生的額外人數及在二零一四年七月為了留住人才而進行的薪金調整。同店員工成本增加7.9%。為了應對成本的增加，本集團已推出計劃及培訓以提升員工的生產力。

員工成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從3.7%增加至4.4%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷微幅同比增加0.4%至人民幣371.8百萬元。同店折舊及攤銷成本下降4.2%。該下降主要可歸因於資產已全面折舊的店舖的數目有所增加。

折舊及攤銷成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從2.2%增加至2.4%。

租金開支

租金開支增加13.2%至人民幣1,269.6百萬元，此增長主要由於就北京美羅城購物中心租賃協議糾紛相關的仲裁裁決的一次性訴訟損失人民幣138.3百萬元以及計入於二零一四年下半年及二零一五財政年度期間所開設新店的租金成本所致。同店租金開支下降3.8%。該下降是由於餘下集團管理層在幾家門店的租賃合同的重新談判中取得成功。

由於上述原因，租金開支比率佔銷售所得款項總額的百分比從6.7%增加至8.1%。

其他經營開支

其他經營開支（包括(a)公用事業費用；(b)市場推廣、宣傳及銷售費用；(c)物業管理費用；及(d)一般行政開支）下降6.0%或人民幣70.1百萬元至人民幣1,095.7百萬元，此乃由於管理層努力控制餘下集團內部的成本。同店其他經營開支減少10.0%。

其他經營開支比率佔銷售所得款項總額的百分比為7.0%，維持於二零一四財政年度的水平不變。

經營虧損

於二零一五財政年度，餘下集團錄得經營虧損人民幣96.0百萬元。有關虧損主要可歸因於(i)與北京美羅城購物中心租賃協議相關的仲裁裁決有關的一次性訴訟虧損人民幣140.9百萬元；(ii)新業務及新店在產能提升期所產生的費用；及(iii)零售業日益激烈的競爭格局導致銷售額及毛利均下跌。未經考慮上述一次性訴訟損失，餘下集團將錄得經營利潤人民幣44.9百萬元。

經營利潤率佔銷售所得款項總額的百分比自二零一四財政年度的1.9%略降至二零一五財政年度的(0.6%)。同店經營利潤下降38.6%。

融資(成本)／收入淨額

相對於二零一四財政年度錄得淨融資收入人民幣21.1百萬元，餘下集團於二零一五財政年度錄得淨融資成本人民幣36.2百萬元。二零一四財政年度的融資收入淨額變動至二零一五財政年度的淨融資成本，乃由於融資收入下降人民幣40.2百萬元及融資成本上升人民幣17.1百萬元所致。二零一五財政年度融資收入減少23.6%，主要乃由於利率及現金結餘減少所致。融資成本的增加與為分派股息而提取的境外銀行貸款的增加一致。

應佔一家合營企業的利潤

此乃分佔本公司一家合營企業新疆友好百盛商業發展有限公司的利潤。由於年內該地區消費情緒疲弱及店舖的裝修工程影響而導致商品銷售疲軟，分佔合營企業的利潤由二零一四財政年度的人民幣30.8百萬元下降至人民幣24.0百萬元。

分佔聯營公司虧損

此乃分佔來自(i)上海九海金獅物業管理有限公司；(ii)百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司；及(iii) Rite BOS Sdn. Bhd.的業績。分佔虧損主要可歸因於百盛紐可爾瑞特商貿(上海)有限公司於其改造期間內產生的前期經營成本。

所得稅前(虧損)/利潤(「稅前利潤」)

由於上述原因，餘下集團產生稅前虧損人民幣120.3百萬元。稅前利潤佔銷售所得款項總額的百分比自2.3%下降至(0.8%)。

所得稅支出

與除稅前業績的下降一致，餘下集團的所得稅支出減少51.6%至人民幣63.5百萬元。由於餘下集團須按實體基準繳納所得稅，即使有除稅前虧損，餘下集團繼續產生稅項支出。不可減免課稅的離岸財務支出及來自新店舖的稅項虧損為實際稅率較高的主要原因。

年度淨虧損

二零一五財政年度，餘下集團產生淨虧損人民幣183.9百萬元，較二零一四年減少人民幣430.6百萬元或174.5%。純利佔銷售所得款項總額的百分比自1.5%下降至(1.2%)。

餘下集團應佔虧損

二零一五財政年度，餘下集團應佔虧損為人民幣187.4百萬元，較二零一四年下降人民幣423.4百萬元或179.4%。

流動資金及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物(存入持牌銀行的本金擔保投資存款、定期存款及現金及銀行結餘的總額)為人民幣3,348.8百萬元，其中人民幣3,220.2百萬元以人民幣計值，較二零一四年十二月三十一日的結餘人民幣4,881.1百萬元減少31.4%。該減少主要是由於(i)經營活動產生的現金流出淨額為人民幣373.3百萬元；(ii)投資活動產生的現金流出淨額為人民幣819.3百萬元；及(iii)融資活動產生的現金流出淨額為人民幣339.7百萬元。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的總債務與總資產比率為30.4%。

資本負債比率

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的資本負債比率（淨債務總額除以權益總額）為13.3。淨債務總額等於銀行貸款及債券的總額減去現金及現金等價物（存入持牌銀行的本金擔保投資存款、定期存款及現金及銀行結餘的總額）。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團尚未償還的計息銀行貸款為人民幣790.3百萬元，其中人民幣292.2百萬元及人民幣498.1百萬元分別以美元及港元計值。除應於一年後償還的人民幣498.1百萬元的銀行貸款以外，餘下集團的所有銀行貸款均應於一年內償還。餘下集團的所有銀行貸款按浮動利率計息。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團已發行的債券為人民幣3,227.1百萬元，以美元計值。債券按4.5%的固定息票利率計息，於每年的五月三日及十一月三日每半年支付一次拖欠的利息，自二零一三年十一月三日開始。債券的到期日為二零一八年五月三日。

重大投資

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團於本金擔保存款的投資為人民幣2,075.1百萬元。該等投資的年期不到一年，預期平均年度回報率為2.78%。根據基礎合約或通知，該等投資為於到期日後獲擔保的資本。

流動資產及淨資產

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的流動資產為人民幣5,266.0百萬元，同比減少22.2%或人民幣1,498.6百萬元。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的淨資產減少11.0%至人民幣5,038.1百萬元。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團有境內已抵押存款人民幣816.0百萬元可為短期銀行貸款提供擔保。除上述資產以外，並無向任何銀行或貸方抵押其他資產。

分部資料

餘下集團超過90%的營業額及經營利潤貢獻可歸因於百貨商店的經營管理，且餘下集團超過90%的營業額及經營利潤貢獻可歸因於中國的客戶，餘下集團超過90%的經營資產位於中國。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團的僱員總數為9,071。餘下集團確保所有層次的僱員均獲得市場標準範圍內的有競爭力的薪酬，且僱員在餘下集團的工資、獎勵及花紅計劃的框架內按績效相關的基準獲得報酬。

或然負債

餘下集團的一家中國附屬公司目前為一宗訴訟的原告，該附屬公司已就第三方指稱租賃合同過期及附屬公司須遷出物業的申索提出抗辯。第三方其後對附屬公司提出反申索，聲稱附屬公司須遷出物業及承擔若干佔用罰金。誠如本公司日期為二零一六年四月二十五日的公告所披露，相關爭議已解決。

財資政策

餘下集團的業務交易主要以人民幣計值。因此，除為滿足融資需求而進行的資本市場交易以外，所面臨的外匯風險有限。餘下集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續採用，確保餘下集團所面臨之外匯匯率波動及利率波動風險減至最低。

附屬公司及聯營公司的重大收購事項及出售事項

附屬公司及聯營公司並無任何重大收購事項及出售事項。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

合計銷售所得款項總額及經營收益

餘下集團於二零一四財政年度錄得合計銷售所得款項總額（包括直接銷售額、特許專櫃銷售所得款項、租金收入、諮詢及管理費以及其他經營收益）人民幣19,449.4百萬元（含增值稅），同比下降4.2%。銷售所得款項總額下降的主要因素包括(i)自主開支的整體疲弱情緒導致同店銷售下跌7.1%；(ii)來自各類零售平台日益加劇的競爭；(iii)政府主導的持續財政緊縮政策；及(iv)缺乏對黃金及珠寶產品的投機需求（曾於二零一三年第二季度經歷）。不計入來自黃金及珠寶產品的影響，同店銷售於二零一四財政年度的跌幅為5.2%。

合計銷售所得款項

	二零一三年	二零一四年
合計銷售所得款項 (人民幣千元)		
直接銷售	1,576,693	1,645,004
特許專櫃銷售	15,036,040	14,281,837
合計銷售所得款項	<u>16,612,733</u>	<u>15,926,841</u>

餘下集團的商品銷售總額約為人民幣15,926.8百萬元(扣除增值稅)。時裝及服裝類別佔商品銷售總額的46.8%，化妝品及配飾類別佔43.9%，家居用品及電器類別佔3.9%，餘下的5.4%則為食品及鮮貨類別。

儘管競爭日益激烈，但二零一四財政年度餘下集團的商品銷售毛利率(綜合特許專櫃銷售佣金及直接銷售的利潤率)仍為17.5%，與去年錄得的毛利率相同。這主要是由於來自黃金及珠寶產品等低利潤率商品的銷售貢獻較低，但餘下集團進行的微購物節、光棍節、雙十二節等折扣及推廣活動抵消了所產生的利潤率提升。

餘下集團的經營收益總額微幅下降1.8%至人民幣5,015.1百萬元。經營收益的微幅下降主要是由於合計銷售所得款項總額的下降。經營收益的降幅遠低於銷售所得款項總額的降幅是由於(i)直接銷售收益增加4.3%(主要可歸因於化妝品櫃檯有彈性的績效)；及(ii)租金收入由於餘下集團分配更多的經營面積用於補充服務的轉型計劃而增加9.9%。

經營開支**購買貨物及存貨變動**

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。與直接銷售的增加一致，銷售成本上升至人民幣1,413.3百萬元，同比增加6.0%或人民幣79.5百萬元。

員工成本

員工成本同比增加4.9%至人民幣617.9百萬元。此增加主要可歸因於開設新店所產生的員工成本及普遍的員工加薪。同店員工成本微幅增加4.1%。

員工成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從3.4%增至3.7%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷同比增加4.5%至人民幣370.2百萬元。此增加主要可歸因於開設新店所產生的折舊及攤銷以及與改建店舖有關的額外折舊成本。同店折舊及攤銷成本微幅下降1.6%。

折舊及攤銷成本比率佔銷售所得款項總額的百分比從2.0%增至2.2%。

租金開支

租金開支下降4.7%至人民幣1,121.8百萬元，主要是由於：(i)業主就本集團作出的租金預付款所收取的租金折扣；及(ii)因關店撥回直線租金。同店租金開支下降4.4%。

與去年相比，租金開支比率佔銷售所得款項總額維持在6.7%。

其他經營開支

其他經營開支包括(a)公用事業費用；(b)市場推廣、宣傳及銷售費用；(c)物業管理費用；及(d)一般行政開支，增加4.7%或人民幣51.8百萬元至人民幣1,165.8百萬元，此乃由於(i)新店所產生的其他經營開支；及(ii)因關店而計提的撥備所致。同店其他經營開支因餘下集團控制成本的舉措而減少7.9%。

基於上述原因，其他經營開支比率佔銷售所得款項總額的百分比從6.4%增至7.0%。

經營利潤

由於同店銷售及經營收益下滑，經營利潤下降39.7%至人民幣326.1百萬元。經營利潤率佔銷售所得款項總額的百分比自二零一三財政年度的3.1%下降至二零一四財政年度的1.9%。同店經營利潤減少14.4%。

融資收入淨額

本集團本年錄得淨融資收入下降33.2%至人民幣21.1百萬元，此乃由於(i)在二零一三年五月完成的再融資導致較高的融資成本；(ii)新增境外短期借款導致利息支出增加；及(iii)利息收入由於境內存款利率及平均現金餘額下降而下跌。

應佔一家合營企業的利潤

此乃應佔本公司一家合營企業新疆友好百盛商業發展有限公司的利潤。由於合計銷售所得款項總額下降，應佔合營企業的利潤較去年同期減少13.9%至人民幣30.8百萬元。

應佔一家聯營公司利潤

此乃應佔本公司一家聯營公司上海九海金獅物業管理有限公司的利潤。應佔利潤下降14.9%至人民幣117,000元。

除所得稅前經營利潤

鑒於經營利潤下降，除稅前經營利潤下降37.9%至人民幣378.1百萬元。除稅前經營利潤比率佔銷售所得款項總額的百分比從3.5%下降至2.3%。

所得稅開支

由於除稅前經營利潤的減少，餘下集團的所得稅開支減少44.8%或人民幣106.5百萬元至人民幣131.3百萬元。實際稅率由於若干附屬公司成功獲批享有優惠稅率從39.1%下降至34.7%。

年內純利

基於上述原因，年內純利減少33.4%至人民幣246.8百萬元。年內純利率佔銷售所得款項總額的百分比從2.1%下降至1.5%。

餘下集團應佔利潤

餘下集團應佔利潤減少32.9%至人民幣236.0百萬元，主要是由於關店所計提的人民幣105.1百萬元撥備金所致。剔除撥備金影響，餘下集團應佔利潤將可達人民幣341.1百萬元，較二零一三財政年度微幅下降3.0%。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團現金及現金等價物（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款和銀行存款餘額的總和）為人民幣4,881.1百萬元，當中人民幣4,692.4百萬元乃以人民幣計值，較二零一三年十二月三十一日的餘額人民幣4,796.7百萬元增加1.8%。此乃由於：(i)經營活動所產生現金流入人民幣357.4百萬元；(ii)投資活動所產生現金流出人民幣392.9百萬元；及(iii)融資活動所產生現金流入人民幣119.9百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的債務總額佔總資產的比率為26.8%。

資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率（淨負債總額除以權益總額）為20.3%。淨負債總額相等於銀行貸款及債券總額減去現金及現金等價物（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款及現金以及存款的總和）。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團擁有未償還計息銀行貸款人民幣700.0百萬元，當中人民幣198.9百萬元及人民幣501.1百萬元乃分別以美元及港元計值。餘下集團所有銀行貸款乃於一年內償還。餘下集團所有銀行貸款按浮動利率計息。

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團擁有未償還債券人民幣3,034.5百萬元（以美元計值）。債券按固定票息4.5%計息，自二零一三年十一月三日開始於每年五月三日及十一月三日每半年支付一次。債券到期日為二零一八年五月三日。

重大投資

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團擁有保本存款投資人民幣3,532.7百萬元。該等投資的期限少於一年，預期平均年回報率為3.78%。根據相關合約或通知，該等投資於到期日保本。

流動資產總值及資產淨值

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的流動資產總值為人民幣6,764.6百萬元，同比下降6.5%或人民幣470.3百萬元。於二零一四年十二月三十一日，餘下集團的資產淨值微幅下降0.4%至人民幣5,659.9百萬元。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團除人民幣725.8百萬元的存款抵押予銀行以取得短期銀行貸款外，並無其他資產抵押予任何銀行或借款人。

分部資料

餘下集團的營業額及經營利潤貢獻逾90%來自經營及管理百貨店，而餘下集團的營業額及經營利潤貢獻逾90%來自中國客戶及餘下集團經營資產逾90%位於中國。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，餘下集團合共聘用約9,439名員工。餘下集團確保所有級別員工的薪酬與市場標準相若，並在餘下集團的薪金、獎勵及花紅計畫框架下按員工表現釐定薪酬。

或然負債

餘下集團的一家中國附屬公司目前作為被告牽涉一宗有關終止租賃合約的訴訟案件，第三方指稱該附屬公司須退還租金按金並承擔若干違約罰金。附屬公司其後對第三方提出反訴訟，就延遲未付租金進行索償。根據餘下集團法律顧問的意見，董事認為該附屬公司有對指控的有力抗辯理由，因此餘下集團並未就訴訟產生之任何索償計提撥備。

財資政策

餘下集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，餘下集團承擔之匯兌風險有限。餘下集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續應用，將餘下集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

並無有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

合計銷售所得款項總額及經營收益

於回顧年度，餘下集團錄得合計銷售所得款項總額為人民幣17,479.9百萬元（包括直接銷售、特許專櫃銷售所得款項、租金收入、諮詢及管理服務費以及其他經營收益），同比增長4.3%或人民幣726.6百萬元。該增長乃主要由於(i)計入二零一二年及二零一三年新開十家門店的銷售表現；及(ii)計入餘下集團先前代母公司管理的四家收購門店的銷售表現所致。然而，該增長部分被(i)同店銷售微降1.8%；(ii)上海虹橋店和貴州金鳳凰店於二零一二年關閉及石家莊店於二零一三年關閉；及(iii)上海旗艦店因重大改造而暫時關閉所抵銷。

合計銷售所得款項

	二零一二年	二零一三年
銷售所得款項總額（人民幣千元）		
直接銷售	1,537,520	1,576,693
特許專櫃銷售	<u>14,370,811</u>	<u>15,036,040</u>
銷售所得款項總額	<u><u>15,908,331</u></u>	<u><u>16,612,733</u></u>

餘下集團的商品銷售總額為人民幣16,612.7百萬元。時裝與服裝類別佔商品銷售總額46.6%，化妝品與配飾類別佔43.4%，而家居用品與電器類別亦佔4.2%，餘下5.8%則來自食品與鮮貨類別。

由於競爭加劇及毛利率表現較遜色的培養店及新開門店數量增加，餘下集團商品銷售毛利率（綜合特許專櫃銷售佣金費率及直接銷售毛利率）下降0.7%至17.5%。具體而言，商品銷售毛利率下降主要歸因於：(i)商品銷售毛利率較低的培養店和新開門店銷售佔比增加；(ii)商品銷售毛利率較高的門店（尤其是北京旗艦店和上海旗艦店）銷售佔比下降；及(iii)銷售毛利率較低商品（如黃金及珠寶）銷售佔比較高所致。

本年度經營收益總額增加人民幣77.8百萬元或1.5%至人民幣5,109.1百萬元。經營收益增長率低於銷售所得款項總額增長率，此乃由於(i)管理及諮詢費增長率下降；(ii)其他經營收益毛利率下降；及(iii)特許專櫃銷售率下降所致。

經營開支

購買貨物及存貨變動

購買貨物及存貨變動指直接銷售的銷售成本。與直接銷售增加一致，銷售成本增至人民幣1,333.7百萬元，同比增加3.5%或人民幣44.9百萬元。

員工成本

員工成本同比增加22.8%至人民幣589.2百萬元。該大幅增長主要由於(i)計入二零一二年及二零一三年新開門店的員工成本；(ii)計入從母公司收購的四家管理店的員工成本；及(iii)普遍加薪。員工成本同店上升6.1%，主要由於工資普遍上升所致。

員工成本比率佔銷售所得款項總額的百分比自2.9%上升至3.4%。

折舊及攤銷

折舊及攤銷同比增加36.4%至人民幣354.4百萬元。該增長乃主要由於(i)計入二零一二年及二零一三年新開門店的折舊及攤銷成本；(ii)計入從母公司收購四家管理店的折舊及攤銷成本；(iii)因裝修門店而新增的折舊成本；及(iv)存在潛在關閉風險的門店加速折舊人民幣57.1百萬元所致。因裝修門店成本，折舊及攤銷成本同店上升10.5%。

折舊及攤銷成本比率佔銷售所得款項總額的百分比自1.6%升至2.0%。

租金開支

租金開支同比顯著增加24.8%或人民幣233.6百萬元至人民幣1,176.8百萬元，此增長乃主要由於：(i)計入二零一二年及二零一三年新開門店的租金開支；(ii)計入從母公司收購四家管理店的租金開支；及(iii)新店及收購門店的直線法租金調整達人民幣116.2百萬元所致。該增加部份被就租賃預付款項向業主收取的租金折讓所抵銷。租金開支同店上升平穩。

租金開支比率佔銷售所得款項總額的百分比自5.6%上升至6.7%。

其他經營開支

其他經營開支包括(a)水電費；(b)市場推廣及宣傳費用與銷售費用；(c)物業管理費用；及(d)一般行政開支，增加13.0%或人民幣128.1百萬元至人民幣1,114.0百萬元，此乃由於(i)計入二零一二年及二零一三年新開門店的全年其他經營開支；(ii)計入從母公司收購四家管理店的開業前開支及其他經營開支；及(iii)提早終止潛在關閉門店的租賃合約導致支付罰款人民幣30.0百萬元。其他經營開支同店下降2.3%，此乃與餘下集團控制其經營成本的策略一致。

基於上述原因，其他經營開支比率佔銷售所得款項總額的百分比自5.9%增至6.4%。

經營利潤

由於同店銷售下降、商品毛利率下滑、上海旗艦店暫時關閉進行改造、新店及不可同比項目增加導致籌備虧損增加，經營利潤下降49.6%至人民幣541.0百萬元。經營利潤率佔銷售所得款項總額的百分比自二零一二財政年度的6.4%下降至二零一三財政年度的3.1%。剔除門店關閉及地鐵建造令門店營業中斷的影響，經營利潤按可比基準下跌15.1%。

融資收入淨額

融資收入淨額下跌58.8%至人民幣31.5百萬元，此乃由於(i)以相對較高利率的五年期美元債券對短期借款再融資，導致融資成本增加；及(ii)新離岸短期借款產生的利息開支等綜合因素所致。

合營企業應佔利潤

此乃應佔本公司合營企業新疆友好百盛商業發展有限公司的利潤。應佔利潤下跌23.0%至人民幣35.8百萬元，此乃由於商品毛利率下跌而經營成本增加所致。

應佔一家聯營公司的利潤

此乃應佔本公司一家聯營公司上海九海金獅物業管理有限公司的利潤。應佔利潤略降至人民幣137,000元。

稅前利潤

鑒於經營活動所得利潤下降，稅前利潤同比下跌49.2%至人民幣608.5百萬元。稅前利潤比率佔銷售所得款項總額的百分比自7.1%下降至3.5%。

所得稅開支

由於稅前利潤下降，餘下集團所得稅開支同比減少人民幣83.6百萬元至人民幣237.8百萬元。然而，年內實際稅率自26.9%升至39.1%，此乃由於新店經營虧損及不可扣稅離岸利息開支增加所致。

年內純利

基於上述原因，年內純利下跌57.7%至人民幣370.6百萬元。純利比率佔銷售所得款項總額的百分比自5.2%下降至2.1%。

餘下集團應佔利潤

餘下集團應佔利潤跌至人民幣351.7百萬元，下降人民幣494.8百萬元或58.5%。

流動資金及財務資源

本公司於二零一三年五月三日成功發行500百萬美元年息率為4.5厘的五年期美元債券。債券所得款項主要用於對短期借貸進行再融資，包括400百萬美元銀團貸款及50百萬美元短期貸款。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團現金及現金等價物（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款和現金及銀行餘額的總和）為人民幣4,796.7百萬元（其中人民幣4,262.3百萬元以人民幣列值），微跌3.1%。該減幅主要源於：(i)向本公司股東支付股息人民幣337.3百萬元；(ii)收購青島購物中心所支付按金人民幣573.1百萬元；(iii)支付從母公司收購四家管理店的餘款人民幣264.7百萬元；及(iv)維護資本支出及新店開業資本開支人民幣440.9百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團債務總額與總資產比率為23.3%。

資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團之資本負債比率（淨負債總額除以權益總額）為28.2%。淨負債總額相等於銀行貸款及債券總額減去現金及現金等價物（存於持牌銀行的保本投資存款、定期存款及現金及銀行結餘的總和）。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團擁有未償還計息銀行貸款人民幣178.9百萬元，當中人民幣61.0百萬元及人民幣117.9百萬元乃分別以美元及港元計值。餘下集團所有銀行貸款乃於一年內償還。餘下集團所有銀行貸款按浮動利率計息。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團擁有未償還債券人民幣3,016.8百萬元（以美元計值）。債券按固定票息4.5%計息，自二零一三年十一月三日開始於每年五月三日及十一月三日每半年支付一次。債券到期日為二零一八年五月三日。

重大投資

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團擁有保本存款投資人民幣3,635.3百萬元。該等投資的期限少於一年，預期平均年回報率為4.74%。根據相關合約或通知，該等投資於到期日保本。

流動資產及資產淨值

餘下集團於二零一三年十二月三十一日的流動資產為人民幣7,234.9百萬元，同比增加2.5%或人民幣174.6百萬元。餘下集團於二零一三年十二月三十一日的淨資產增至人民幣5,680.0百萬元，同比增加人民幣23.0百萬元或0.4%。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的在岸抵押存款為人民幣146.6百萬元。除上所述，概無其他資產抵押予任何銀行或貸款人。

分部資料

餘下集團的營業額及經營利潤貢獻逾90%來自經營及管理百貨店，而餘下集團的營業額及經營利潤貢獻逾90%來自中國客戶及餘下集團經營資產逾90%位於中國。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團合共聘用9,454名員工。餘下集團確保所有級別員工的薪酬於市場標準範圍內具競爭性，並在餘下集團的薪金、獎勵及花紅計劃框架下按員工表現釐定薪酬。

或然負債

餘下集團於二零一三年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

財資政策

餘下集團的業務交易主要以人民幣結算。因此，除為籌備所需資金而在資金市場交易外，餘下集團承擔之外匯風險有限。餘下集團過往一直採用掉期及遠期合約等對沖工具，日後必要時亦會繼續應用，將餘下集團所承擔之匯率及利率波動風險減至最低。

就定期貸款融資而言，餘下集團已訂立利率掉期以對沖餘下集團所承擔之利率波動風險，並訂立交叉貨幣掉期以將餘下集團所承擔之匯率波動風險降至最低。

於二零一三年十二月三十一日，餘下集團債務總額與總資產的比率為23.3%。

附屬公司及關聯公司的重大收購及出售事項

附屬公司及關聯公司概無重大收購及出售事項。

重大投資的未來計劃

於最後實際可行日期，餘下集團對重大投資或資本資產及未來一年的預期資金來源概無任何未來計劃。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

百盛商業集團有限公司的出售公司的財務資料審閱報告

致百盛商業集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

吾等已審閱第III-3頁至III-7頁所載財務資料，包括北京華德盛物業管理有限公司(「出售公司」)於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日的未經審核財務狀況表，以及截至該等日期止各期間的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及說明附註(「財務資料」)。財務資料乃根據主板上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入百盛商業集團有限公司就出售出售公司而將予刊發的通函。

貴公司董事負責根據財務資料附註2所載編製基準及主板上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈報出售公司的財務資料。董事亦負責落實管理層認為編製財務資料所必要的內部控制，致使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。財務資料並無載有足夠資料，以構成國際會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。吾等的責任為根據吾等的審閱對財務資料作出結論。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」及實務說明第750號「於香港上市規則下就非常重大出售事項進行的財務資料審閱」進行審閱工作。審閱財務資料包括主要向負責財務及會計事務人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何資料，導致吾等相信出售公司於相關期間的財務資料在各重大方面未有根據財務資料附註2所載編製基準編製。

執業會計師

香港

謹啟

二零一六年十一月一日

未經審核損益及其他全面收益表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止	
				六個月期間	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收益	50,000	50,000	50,000	25,000	25,000
其他經營收益	1,289	—	—	—	—
經營收益總額	<u>51,289</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>
經營開支					
折舊	(33,490)	(33,803)	(33,807)	(16,903)	(16,903)
其他經營開支	<u>(15,452)</u>	<u>(17,323)</u>	<u>(14,698)</u>	<u>(7,239)</u>	<u>(7,108)</u>
經營開支總額	<u>(48,942)</u>	<u>(51,126)</u>	<u>(48,505)</u>	<u>(24,142)</u>	<u>(24,011)</u>
經營利潤／(虧損)	2,347	(1,126)	1,495	858	989
融資收入	<u>471</u>	<u>76</u>	<u>129</u>	<u>57</u>	<u>12</u>
除所得稅前經營利潤／ (虧損)	2,818	(1,050)	1,624	915	1,001
所得稅開支	<u>(840)</u>	<u>66</u>	<u>(388)</u>	<u>(205)</u>	<u>(289)</u>
年／期內利潤／ (虧損)及年／期內 全面收入總額	<u>1,978</u>	<u>(984)</u>	<u>1,236</u>	<u>710</u>	<u>712</u>

未經審核財務狀況表

於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日

	於十二月三十一日			於二零一六年
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,119,086	1,085,288	1,051,497	1,034,594
其他資產	23,834	21,084	18,334	16,959
非流動資產總額	<u>1,142,920</u>	<u>1,106,372</u>	<u>1,069,831</u>	<u>1,051,553</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項	577,245	832,255	2,750	2,834
現金及現金等價物	17,316	3,488	4,560	885
流動資產總額	<u>594,561</u>	<u>835,743</u>	<u>7,310</u>	<u>3,719</u>
流動負債				
客戶按金、其他應付款項及 應計項目	1,331,115	1,536,733	670,443	647,824
應繳稅項	–	–	80	118
流動負債總額	<u>1,331,115</u>	<u>1,536,733</u>	<u>670,523</u>	<u>647,942</u>
流動負債淨值	<u>736,554</u>	<u>700,990</u>	<u>663,213</u>	<u>644,223</u>
資產淨值	<u>406,366</u>	<u>405,382</u>	<u>406,618</u>	<u>407,330</u>
權益				
已發行股本	400,000	400,000	400,000	400,000
儲備	6,366	5,382	6,618	7,330
總權益	<u>406,366</u>	<u>405,382</u>	<u>406,618</u>	<u>407,330</u>
張瑞雄 董事		鍾珊珊 董事		

未經審核權益變動表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間

	股本 人民幣千元	中國公積金 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	400,000	477	3,911	404,388
年度利潤	—	—	1,978	1,978
轉撥至中國公積金	—	198	(198)	—
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	<u>400,000</u>	<u>675*</u>	<u>5,691*</u>	<u>406,366</u>
年度虧損	—	—	(984)	(984)
於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日	<u>400,000</u>	<u>675*</u>	<u>4,707*</u>	<u>405,382</u>
年度利潤	—	—	1,236	1,236
轉撥至中國公積金	—	124	(124)	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	<u>400,000</u>	<u>799*</u>	<u>5,819*</u>	<u>406,618</u>
期內利潤	—	—	712	712
於二零一六年六月三十日	<u>400,000</u>	<u>799*</u>	<u>6,531*</u>	<u>407,330</u>

* 於二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日以及二零一六年六月三十日，該等儲備賬戶包含未經審核財務狀況表內的綜合儲備分別為人民幣6,336,000元、人民幣5,382,000元、人民幣6,618,000元及人民幣7,330,000元。

未經審核現金流量表

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間

	截至六月三十日止				
	截至十二月三十一日止年度			六個月期間	
	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動的現金流量					
稅前利潤／(虧損)	2,818	(1,050)	1,624	915	1,001
就以下各項作出調整：					
利息收入	(471)	(76)	(129)	(57)	(12)
折舊	33,490	33,803	33,807	16,903	16,903
	35,837	32,677	35,302	17,761	17,892
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)／減少	(574,335)	(254,667)	829,001	829,001	(84)
其他資產減少	2,750	2,750	2,750	1,375	1,375
客戶按金、其他應付款項及應計項目 增加／(減少)	551,105	205,618	(866,290)	(842,115)	(22,619)
經營活動產生／(所用) 現金	15,357	(13,622)	763	6,022	(3,436)
已付所得稅	(2,029)	(277)	197	120	(251)
經營活動產生／(所用) 現金流量淨額	13,328	(13,899)	960	6,142	(3,687)
投資活動的現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(1,435)	(5)	(17)	(17)	–
已收利息	471	76	129	57	12
投資活動(所用)／產生現金流量淨額	(964)	71	112	40	12
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	12,364	(13,828)	1,072	6,182	(3,675)
年／期初的現金及現金等價物	4,952	17,316	3,488	3,488	4,560
年／期末的現金及現金等價物	17,316	3,488	4,560	9,670	885
現金及現金等價物結餘分析					
現金及銀行結餘	17,316	3,488	4,560	9,670	885

財務資料附註

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間

1. 一般資料

北京華德盛物業管理有限公司（「出售公司」）為一家於中華人民共和國註冊成立的有限公司。出售公司主要從事物業開發及物業管理。

訂約方已訂立股權框架協議，據此賣方同意按股權框架協議的條款及條件出售而買方同意購買銷售股權。此外，賣方、本公司、買方A及買方母公司已在簽訂股權框架協議的同時與出售公司訂立債權框架協議。除另有界定外，本財務資料所用詞彙與通函界定者具相同涵義。

於出售事項完成後，出售公司將不再為本公司的附屬公司。

出售公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列。除另有指明外，所有價值均湊整至最接近千元（人民幣千元）。

2 編製基準

出售公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的財務資料乃根據主板上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條編製，僅供載入本公司就出售出售公司而將予刊發的通函。

財務資料根據編製本公司及其附屬公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度以及截至二零一六年六月三十日止六個月期間的綜合財務報表時所採用的本公司相關會計政策編製，並符合國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會頒佈的所有國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）。財務資料乃按歷史成本編製。

財務資料並無載有足夠資料，以構成國際會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的完整財務報表或國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

引言

下為供說明用途的餘下集團未經審核備考財務狀況表、未經審核備考損益表、未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表（「未經審核備考財務資料」）的概要，該等財務資料乃按以下所載附註的基準編製，旨在說明出售事項對(a)餘下集團財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零一六年六月三十日完成；及(b)餘下集團業績及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零一六年一月一日完成。除另有界定者外，本部分所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

餘下集團的未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段按照彼等的判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，其未必可真實反映餘下集團於二零一六年六月三十日或任何往後日期的財務狀況或餘下集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間或出售事項完成後任何往後期間的業績及現金流量。

未經審核備考合併財務資料乃按於二零一六年六月三十日的本集團的經審核綜合財務狀況表、截至二零一六年六月三十日止六個月期間的本集團的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表（如隨附之附註所述有關出售事項的備考調整落實後摘錄自截至二零一六年六月三十日止六個月期間的本集團的經審核綜合財務報表）而編製。有關(i)直接由相關交易產生而與未來事件或決定無關；及(ii)有事實支持的備考調整說明已於隨附的附註內概述。

未經審核備考財務資料乃依據若干假設、估計及不確定因素而作出。因此，未經審核備考合併財務資料不可用作概述假設出售事項已分別於二零一六年六月三十日及二零一六年一月一日完成時，餘下集團所達致的實際財政狀況、業績及現金流量。未經審核備考財務資料亦不可用作預測餘下集團的日後財務狀況或業績。

未經審核備考財務狀況表

	於 二零一六年 六月三十日 的本集團 人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	於 二零一六年 六月三十日 的未經審核 備考餘下 集團 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	5,196,223	(1,034,594)	–	(6,070)	4,155,559
投資物業	35,233	–	–	–	35,233
預付土地租賃款	427,780	–	–	–	427,780
無形資產	2,221,033	–	–	–	2,221,033
於一家附屬公司投資	–	–	407,330	(407,330)	–
於一家合營企業的投资	39,832	–	–	–	39,832
於聯營公司的投資	51,651	–	–	–	51,651
其他資產	334,390	(16,959)	–	–	317,431
遞延稅項資產	278,705	–	–	–	278,705
非流動資產總額	8,584,847	(1,051,553)	407,330	(413,400)	7,527,224
流動資產					
存貨	417,485	–	–	–	417,485
應收貿易款項	29,360	–	–	–	29,360
預付款項、按金及 其他應收款項	729,016	(2,834)	647,742	(647,742)	726,182
保本存款投資	1,749,620	–	–	–	1,749,620
定期存款	129,945	–	–	–	129,945
現金及現金等價物	874,989	(885)	–	2,320,000	3,194,104
流動資產總額	3,930,415	(3,719)	647,742	1,672,258	6,246,696
流動負債					
應付貿易款項	1,231,896	–	–	–	1,231,896
客戶按金、其他應付款項 及應計項目	1,400,898	(647,824)	647,742	17,556	1,418,372
計息銀行貸款	728,828	–	–	–	728,828
應繳稅項	33,160	(118)	–	319,000	352,042
流動負債總額	3,394,782	(647,942)	647,742	336,556	3,731,138
流動資產淨值	535,633	644,223	–	1,335,702	2,515,558
總資產減流動負債	9,120,480	(407,330)	407,330	922,302	10,042,782

未經審核備考財務狀況表(續)

	於 二零一六年 六月三十日 的本集團 人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	於 二零一六年 六月三十日 的未經審核 備考餘下 集團 人民幣千元
非流動負債					
債券	3,210,835	–	–	–	3,210,835
計息銀行貸款	74,602	–	–	–	74,602
長期應付款項	749,011	–	–	–	749,011
遞延稅項負債	277,525	–	–	–	277,525
非流動負債總額	<u>4,311,973</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,311,973</u>
資產淨值	<u>4,808,507</u>	<u>(407,330)</u>	<u>407,330</u>	<u>922,302</u>	<u>5,730,809</u>
權益					
已發行股本	55,890	(400,000)	400,000	–	55,890
儲備	<u>4,688,986</u>	<u>(7,330)</u>	<u>7,330</u>	<u>922,302</u>	<u>5,611,288</u>
非控股權益	<u>63,631</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>63,631</u>
總權益	<u>4,808,507</u>	<u>(407,330)</u>	<u>407,330</u>	<u>922,302</u>	<u>5,730,809</u>

未經審核備考損益表

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 的本集團		備考調整		截至 二零一六年 六月三十日 止六個月的 未經審核 備考 餘下集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
收益	2,100,665	(25,000)	25,000	–	2,100,665
其他經營收益	223,968	–	–	–	223,968
經營收益總額	2,324,633	(25,000)	25,000	–	2,324,633
經營開支					
採購貨物及存貨變動	(749,651)	–	–	–	(749,651)
員工成本	(378,420)	–	–	–	(378,420)
折舊及攤銷	(179,870)	16,903	–	–	(162,967)
租金開支	(569,798)	–	(25,000)	–	(594,798)
其他經營開支	(498,300)	7,108	–	–	(491,192)
經營開支總額	(2,376,039)	24,011	(25,000)	–	(2,377,028)
經營虧損	(51,406)	(989)	–	–	(52,395)
融資收入	44,552	(12)	–	–	44,540
融資成本	(83,148)	–	–	–	(83,148)
應佔(虧損)/利潤：					
一家合營企業	10,776	–	–	–	10,776
聯營公司	(3,738)	–	–	–	(3,738)
出售一家附屬公司收益	–	–	–	1,219,395	1,219,395
除所得稅前經營利潤／ (虧損)	(82,964)	(1,001)	–	1,219,395	1,135,430
所得稅開支	(40,832)	289	–	(319,000)	(359,543)
期內利潤／(虧損)	<u>(123,796)</u>	<u>(712)</u>	<u>–</u>	<u>900,395</u>	<u>775,887</u>
以下項目應佔：					
母公司所有人	(124,207)	(712)	–	900,395	775,476
非控股權益	411	–	–	–	411
	<u>(123,796)</u>	<u>(712)</u>	<u>–</u>	<u>900,395</u>	<u>775,887</u>

未經審核備考全面收益表

	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 的本集團				截至 二零一六年 六月三十日 止六個月的 未經審核 備考 餘下集團
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註5)	備考調整 人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
期內利潤／(虧損)	<u>(123,796)</u>	<u>(712)</u>	<u>–</u>	<u>900,395</u>	<u>775,887</u>
其他全面收入					
在以後期間重分類至損益 的其他全面收入：					
換算海外業務時產生之匯 兌差異	<u>(58,385)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(58,385)</u>
期內稅後其他全面收入	<u>(58,385)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(58,385)</u>
期內全面收入總額	<u>(182,181)</u>	<u>(712)</u>	<u>–</u>	<u>900,395</u>	<u>717,502</u>
以下項目應佔：					
母公司所有人	(182,592)	(712)	–	900,395	717,091
非控股權益	<u>411</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>411</u>
	<u>(182,181)</u>	<u>(712)</u>	<u>–</u>	<u>900,395</u>	<u>717,502</u>

未經審核備考現金流量表

	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 的本集團			截至 二零一六年 六月三十日 止年度的 未經審核 備考 餘下集團
	人民幣千元 (附註1)	備考調整		人民幣千元
		人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	
經營活動的現金流量				
稅前利潤／(虧損)	(82,964)	(1,001)	1,219,395	1,135,430
就以下各項作出調整：				
應佔一家合營企業及聯營公司利潤	(7,038)	–	–	(7,038)
利息收入	(44,552)	12	–	(44,540)
利息開支	83,148	–	–	83,148
折舊及攤銷	179,870	(16,903)	–	162,967
外匯虧損	86	–	–	86
出售物業、廠房及設備項目的虧損	1,538	–	–	1,538
出售一家附屬公司收益	–	–	(1,219,395)	(1,219,395)
存貨減值	7,509	–	–	7,509
其他應收款項減值撥回	(306)	–	–	(306)
	<u>137,291</u>	<u>(17,892)</u>	<u>–</u>	<u>119,399</u>
其他資產減少	69,756	(1,375)	–	68,381
存貨增加	(34,224)	–	–	(34,224)
應收貿易款項減少	31,770	–	–	31,770
預付款項、按金及其他應收款項減少	72,122	84	–	72,206
應付貿易款項減少	(262,196)	–	–	(262,196)
客戶按金、其他應付款項及應計項目 減少	(138,595)	22,619	–	(115,976)
長期應付款項增加	<u>4,435</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4,435</u>
經營活動所用現金	(119,641)	3,436	–	(116,205)
已付所得稅	<u>(52,747)</u>	<u>251</u>	<u>–</u>	<u>(52,496)</u>
經營活動所用現金流量淨額	<u>(172,388)</u>	<u>3,687</u>	<u>–</u>	<u>(168,701)</u>

未經審核備考現金流量表(續)

	截至 二零一六年 六月三十日 止年度 的本集團 人民幣千元 (附註1)	備考調整		截至 二零一六年 六月三十日 止年度的 未經審核 備考 餘下集團 人民幣千元
		人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	
投資活動的現金流量				
出售物業、廠房及 設備項目所得款項	503	-	-	503
購買物業、廠房及設備項目	(159,760)	-	-	(159,760)
購買土地及樓宇所付按金	(112,345)	-	-	(112,345)
購買無形資產項目	(248)	-	-	(248)
保本存款投資減少	325,500	-	-	325,500
已收利息	38,549	(12)	-	38,537
已收股息	21,122	-	-	21,122
購入時原有到期日超過三個月的無 抵押定期存款減少	167,409	-	-	167,409
出售一家附屬公司	-	-	2,320,000	2,320,000
投資活動所產生現金流入淨額	280,730	(12)	2,320,000	2,600,718
融資活動的現金流量				
銀行貸款所得款項淨額	99,291	-	-	99,291
已付利息	(83,149)	-	-	(83,149)
償還銀行貸款	(102,993)	-	-	(102,993)
償還債券	(79,152)	-	-	(79,152)
購買庫存股	(18,077)	-	-	(18,077)
已付股息	(26,723)	-	-	(26,723)
分派予附屬公司非控股股東	(3,826)	-	-	(3,826)
融資活動所用現金流量淨額	(214,629)	-	-	(214,629)
現金及現金等價物增加/(減少) 淨額				
淨額	(106,287)	3,675	2,320,000	2,217,388
期初的現金及現金等價物	980,899	(4,560)	-	976,339
匯率變動之影響，淨額	377	-	-	377
期末的現金及現金等價物	874,989	(885)	2,320,000	3,194,104
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	755,200	(885)	2,320,000	3,074,315
購入時原有到期日不足三個月的 無抵押定期存款	119,789	-	-	119,789
現金及現金等價物	874,989	(885)	2,320,000	3,194,104

餘下集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 於二零一六年六月三十日的本集團的綜合財務狀況表、截至二零一六年六月三十日止六個月的本集團的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合現金流量表乃摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告。
- (2) 該等調整指假設出售事項已於二零一六年六月三十日完成，則撇除出售公司於二零一六年六月三十日的資產及負債。出售公司於二零一六年六月三十日的資產及負債乃摘錄自通函附錄三所載出售公司未經審核財務資料。
- (3) 該等調整指撇除本集團有關(i)本集團於出售公司的投資成本及出售公司錄得之已發行股本及儲備；及(ii)於二零一六年六月三十日出售公司與餘下集團之間的應收／付公司間結餘的綜合調整。
- (4) 該等調整指：
- (i) 股權代價A及債權代價合共人民幣23.2億元，並不計入股權代價B及股權代價C。
- (ii) 出售事項之預計收益淨額（猶如出售事項已於二零一六年六月三十日作實）如下：

	人民幣千元
代價：	
股權代價A	1,670,259
債權代價	649,741
	<u>2,320,000</u>
出售公司資產淨值：	
出售公司於二零一六年六月三十日之資產淨值	407,330
向餘下集團轉讓出售公司於二零一六年六月三十日應付之股東貸款	647,742
	<u>1,055,072</u>
出售事項直接應佔的預計專業費用	(14,000)
因出售事項產生的預計店舖結業開支*	(9,626)
	<u>(23,626)</u>
出售事項預計收益（除稅前）	1,241,302
有關出售事項的預計所得稅	(319,000)
	<u>(319,000)</u>
出售事項預計收益（扣除稅項）	<u><u>922,302</u></u>

* 於出售物業經營的店舖將因出售事項而結業。

- (5) 該等調整指假設出售事項已於二零一六年一月一日作實，則撇除出售公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間的業績，乃摘錄自通函附錄三所載出售公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間的未經審核財務資料。
- (6) 該等調整指撇除反映餘下集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間實際收益的集團公司間交易。

餘下集團未經審核備考財務資料附註(續)

(7) 該等調整指：

- (i) 出售事項代價人民幣23.2億元，其詳情於附註(4)(i)列示。
- (ii) 出售事項之預計收益淨額(猶如出售事項已於二零一六年一月一日作實)如下：

	人民幣千元
代價：	
股權代價A	1,670,259
債權代價	<u>649,741</u>
	2,320,000
出售公司資產淨值：	
出售公司於二零一六年一月一日之資產淨值	406,618
向餘下集團轉讓出售公司於二零一六年一月一日應付之股東貸款	<u>670,361</u>
	1,076,979
出售事項直接應佔的預計專業費用	(14,000)
因出售事項產生的預計店舖結業開支*	<u>(9,626)</u>
	<u>(23,626)</u>
出售事項預計收益(除稅前)	1,219,395
有關出售事項的預計所得稅	<u>(319,000)</u>
出售事項預計收益(扣除稅項)	<u><u>900,395</u></u>

* 於出售物業經營的店舖將因出售事項而結業。

(8) 該等調整指假設出售事項已於二零一六年一月一日作實，則撇除出售公司的現金流量，乃摘錄自通函附錄三所載出售公司截至二零一六年六月三十日止六個月期間的未經審核財務資料。

(9) 期末現金及現金等價物的調整指：

	人民幣千元
出售事項所得現金	<u><u>2,320,000</u></u>

(10) 有關上述未經審核備考損益表、未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表的調整，預期不會對餘下集團產生持續影響。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出供載入本通函的報告全文。

敬啟者：

吾等已完成吾等的核證委聘工作以就由百盛商業集團有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一六年六月三十日的未經審核備考財務狀況表、截至二零一六年六月三十日止六個月期間的未經審核備考損益表、未經審核備考全面收益表及未經審核備考現金流量表及相關附註（「未經審核備考財務資料」），載於 貴公司所刊發日期為二零一六年十一月一日的通函（「通函」）附錄四。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於相關附註內說明。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售事項（定義見通函）對 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況的影響，猶如出售事項已於二零一六年六月三十日進行；以及對 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間的財務表現及現金流量的影響，猶如出售事項已於二零一六年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零一六年六月三十日財務狀況、 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間財務表現及現金流量的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月期間的未經審核綜合財務報表，而有關該等報表的審閱報告已刊發。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立身份及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作基本原則。

本會計師行應用香港質量控制準則第1號「*審計及審閱財務報表及進行其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制*」，故維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及規例規定的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往曾經發出與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「*就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作*」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所用任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於是次委聘過程中就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明出售事項對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該交易於就說明用途所選擇的較早日期已進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否就呈列交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否按有關準則妥為作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料妥為應用有關調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分合適憑證為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言屬合適。

此致

百盛商業集團有限公司

列位董事 台照

執業會計師

香港

謹啟

二零一六年十一月一日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就北京華德盛物業管理有限公司於中國所持出售物業於二零一六年八月三十一日現況下之市值之意見所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市朝陽區東北三環七聖中街12號院1號樓北京太陽宮百盛

指示、目的及估值日

吾等遵照百盛商業集團有限公司（「貴公司」）之指示對北京華德盛物業管理有限公司（「出售公司」，貴公司之間接全資附屬公司）於中華人民共和國（「中國」）所持之有關物業（「出售物業」）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等就出售物業於二零一六年八月三十一日（「估值日」）現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對出售物業之估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納對市值之定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發之國際

估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對出售物業之估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、任何銷售相關人士給予之特殊代價或優惠或任何特別價值因素）所引致之估價升跌。

對在中國持有之出售物業進行估值時，吾等參考法律顧問上海市建緯律師事務所日期為二零一六年九月二十一日之中國法律意見，以按年度名義土地使用費出讓出售物業於其特定年期之可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴出售公司提供有關出售物業業權及出售物業權益之資料及建議，以及貴公司之法律顧問就此所提供之中國法律意見。於對出售物業進行估值時，吾等乃以業主可強制行使出售物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓出售物業為基準編製估值。

根據貴公司提供的資料，有關位於中國的出售物業的業權以及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值證書的附註中。

吾等之估值並無就出售物業任何押記、質押或欠款，亦或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，出售物業之估值乃基於並無可能影響其價值之任何繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

於對出售物業進行估值時，吾等參考於相關市場可得的可比較銷售憑證採用直接比較法估值出售物業。

於對出售物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所載之規定。

資料來源

吾等已獲出售公司提供有關出售物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等所獲副本的任何修訂。

於吾等的估值過程中，吾等相當倚賴出售公司所提供之有關中國出售物業之資料及已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇完工日期、停車位數目、地盤及建築面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值證書所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供之資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，向吾等提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件之中文原文並就有關該等文件之合法性及詮釋自行諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲得有關出售物業現有業權的文件副本。然而，吾等未能進行調查以核實出售物業的所有權或確定有否並未載於吾等所獲副本的任何修訂。吾等亦無法確定中國出售物業的業權，因此，吾等倚賴中國法律顧問及出售公司所提供的意見。

實地視察

吾等北京辦事處估值師Kangni Chai已於二零一六年八月視察出售物業的外部及(如可能)其內部。然而，吾等並無進行結構測量，但於視察過程中，並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告出售物業是否無蟲蛀、腐蝕或任何其他結構性缺陷及並無就任何設施進行測試。吾等的估值乃假定該等方面令人滿意而編製。

除另有指明者外，吾等並未進行實地測量以核實出售物業之地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，於本估值報告指明的吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

備註

敬請注意，吾等之投資部擔任出售物業的銷售代理。吾等已尋求 貴公司的同意，以進行估值。 貴公司知悉，吾等之估值乃基於公平客觀之基礎且不會偏頗任何相關方面獨立作出。

吾等隨函附上估值證書。

此致

百盛商業集團有限公司
香港
灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
6樓609室
列位董事 台照

代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叡

註冊專業測量師 (產業測量組)

註冊中國房地產估價師

MSc, MHKIS

謹啟

二零一六年十一月一日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾23年經驗。

估值證書

於中國持作待售的出售物業

出售物業	概況及年期	估用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下的市值
中國北京市朝陽區東北三環七聖中街12號院1號樓 北京太陽宮百盛	出售物業包括北京太陽宮百盛，北京太陽宮百盛為建於一幅地盤面積約13,813.41平方米的土地上的商業發展項目。	出售物業現用作百貨商場營運。經告知，出售物業將按時以空置狀態轉交。	人民幣 2,013,000,000元

出售物業包括地上七層（作商業用途）及地下三層（主要用作停車位）。出售物業於二零零九年落成，總建築面積明細如下：

部分	概約 總建築面積 (平方米)
零售(1-7層)	42,145.46
配套設施區域	<u>559.40</u>
地上部分小計	42,704.86
449個停車位（地下1-3層）	<u>19,975.70</u>
地下部分小計	<u>19,975.70</u>
總計	<u><u>62,680.56</u></u>

出售物業位於北京朝陽區七聖中街（東北三環與四環交界區）。根據出售公司提供的資料，出售物業乃用作商業樓宇；並無環保問題或法律糾紛；出售物業將按時以空置狀態轉交。

出售物業的土地使用權已授出，作商業用途部分為期40年，於二零四四年八月三十日到期及作地下停車場用途部分為期50年，於二零五四年八月三十日到期。

附註：

(1) 根據北京市政府發出的日期為二零一零年二月二十一日之國有土地使用權證京朝國用(2010)第00074號，地盤面積13,814.41平方米的出售物業的土地使用權已授予北京華德盛物業管理有限公司（「出售公司」），作商業用途部分為期40年，於二零四四年八月三十日到期及作地下停車場用途部分為期50年，於二零五四年八月三十日到期。

(2) 根據北京市住房和城鄉建設委員會發出的日期為二零零九年十二月三十日的4份房屋所有權證，出售物業的房屋所有權已歸屬出售公司，重要內容如下：

編號	位置	土地用途	總建築面積 (平方米)
京房權證朝字第789529號	朝陽區七聖中街12號院1號樓	停車場、綜合	62,121.16
京房權證朝字第789535號	朝陽區七聖中街12號院1號樓202室		238.65
京房權證朝字第789531號	朝陽區七聖中街12號院1號樓203室		103.15
京房權證朝字第789534號	朝陽區七聖中街12號院1號樓204室		217.60
合計			<u>62,680.56</u>

(3) 根據日期為二零一五年四月二十一日之營業執照註冊號110102011552252，出售公司成立時的註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期自二零零八年十二月三十日至二零三八年十二月二十九日。

(4) 吾等已取得 貴公司中國法律顧問編製的有關出售物業的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：

(i) 出售公司合法擁有出售物業的土地使用權及房屋所有權。於土地使用權年期內，出售公司有權佔用、使用、轉讓、按揭、租賃或以其他方式處置出售物業；

(ii) 出售物業並未訂有任何按揭；

(iii) 出售物業將終止現有營運並於二零一六年十月三十一日關閉至完全轉交。

(5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則提供的有關本集團的資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜，致使本文件所載任何聲明或本文件產生誤導。

2. 董事權益

(a) 證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及／或債券（視情況而定）中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則內所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

i. 丹斯里鍾廷森於本公司股本中的好倉：

權益性質	登記持有人 名稱	實益擁有人 名稱	證券數目 及類別	股權概約 百分比
公司權益	PRG	PRG	1,438,300,000 股普通股	54.29%
公司權益	East Crest	East Crest	9,970,000 股普通股	0.37%

附註：丹斯里鍾廷森連同其妻子潘斯里陳秋霞憑藉彼等的權益及彼等擁有重大權益的一系列公司，有權於PHB股東大會上行使三分之一以上投票權或控制上述投票權的行使。由於PHB透過East Crest有權於PRG股東大會上行使100%投票權或控制上述投票權的行使，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於PRG所持本公司1,438,300,000股股份及East Crest所持本公司9,970,000股股份中擁有權益。

ii. 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例）股本中的好倉

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Parkson Holdings Berhad (「PHB」)	實益權益及 公司權益	丹斯里鍾廷森連同其 配偶潘斯里陳秋 霞直接及透過一 系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其配 偶潘斯里陳秋霞直 接及透過一系列受 控法團	646,127,761 股普通股	59.92% (基於PHB於 二零一六年 十月二十六日 的股本)
East Crest	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Puncak Pelita Sdn Bhd	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
Prime Yield Holdings Limited	公司權益	PHB	PHB	1股普通股	100%
Corporate Code Sdn Bhd	公司權益	PHB	PHB	2股普通股	100%
PRG	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%
Smart Spectrum Limited	公司權益	East Crest	East Crest	1股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Park Avenue Fashion Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	250,002 股普通股	100%
Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.	公司權益	East Crest	East Crest	2股普通股	100%
Parkson Retail Asia Limited	實益權益	丹斯里鍾廷森	丹斯里鍾廷森	500,000 股普通股	68.03% (合計)
	公司權益	East Crest	East Crest	457,933,300 股普通股	
Parkson Properties NDT (Emperor) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson Properties Hanoi Co., Ltd.	公司權益	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	Parkson Properties Holdings Co., Ltd.	1股普通股	100%
Parkson HCMC Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson Hai Phong Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%
Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	Parkson Vietnam Investment Holdings Co., Ltd.	2股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Dyna Puncak Sdn Bhd	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Gema Binari Sdn. Bhd.	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
Prestasi Serimas Sdn Bhd	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2,000,000 股普通股	100%
Parkson Credit Holdings Sdn Bhd	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	2股普通股	100%
AUM Hospitality Sdn Bhd	公司權益	Prime Yield Holdings Limited	Prime Yield Holdings Limited	60,000 股普通股	60%
Dalian Tianhe Parkson Shopping Centre Co., Ltd.	公司權益	Serbadagang Holdings Sdn. Bhd.	Serbadagang Holdings Sdn. Bhd	註冊資本 人民幣 60,000,000元	60%
Centro Retail Pte Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	3股普通股	100%
PT. Tozy Sentosa	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	45,000 股普通股	100% (合計)
		Centro Retail Pte Ltd.	Centro Retail Pte Ltd.	5,000 股普通股	
Parkson Corporation Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	50,000,002 股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	2股普通股	100%
Parkson HBT Properties Co., Ltd.	公司權益	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	Parkson TSN Holdings Co., Ltd.	股本 2,100,000 (美元)	100%
Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	公司權益	Dyna Puncak Sdn Bhd	Dyna Puncak Sdn Bhd	2股普通股	100%
Magna Rimbun Sdn Bhd	公司權益	Dyna Puncak Sdn Bhd	Dyna Puncak Sdn Bhd	2股普通股	100%
True Excel Investments Limited	公司權益	Dyna Puncak Sdn Bhd	Dyna Puncak Sdn Bhd	1股普通股	100%
Parkson Branding Sdn Bhd	公司權益	Gema Binari Sdn. Bhd.	Gema Binari Sdn. Bhd.	7,000,000 股普通股	100%
Giftmate Sdn Bhd	公司權益	Gema Binari Sdn. Bhd.	Gema Binari Sdn. Bhd.	120,000 股普通股	60%
Parkson Credit Sdn Bhd	公司權益	Parkson Credit Holdings Sdn Bhd	Parkson Credit Holdings Sdn Bhd	30,000,000 股普通股	100%
Entity A Concepts Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	2,000,000 股普通股	100%
Entity B Management Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	400,000 股普通股	100%
F&B Essentials Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	100,000 股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Fantastic Red Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	75,000股普通股	75%
AUM Asiatic Restaurants Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	187,500 股普通股	75%
Entity C Sdn Bhd	公司權益	AUM Hospitality Sdn Bhd	AUM Hospitality Sdn Bhd	100,000 股普通股	100%
Parkson SGN Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 4,500,000 (美元)	100%
Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	1股普通股	100%
Parkson Edutainment World Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	700,000 股普通股	70%
Super Gem Resources Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	700,000 股普通股	70%
Parkson Lifestyle Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	5,000,000 股普通股	100%
Kiara Innovasi Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	3,000,000 股普通股	60%
Parkson Online Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	2,600,000 股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Parkson Haiphong Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 30,000,920 (美元)	100%
Parkson Unlimited Beauty Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	1,000,000 股普通股	100%
Parkson Trends Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	2,000,000 股普通股	100%
Max Outlet Sdn Bhd	公司權益	Parkson Corporation Sdn Bhd	Parkson Corporation Sdn Bhd	2股普通股	100%
Parkson Trading(Vietnam) Company Limited	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 300,000 (美元)	100%
Solid Gatelink Sdn. Bhd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	350,000 股普通股	100%
Parkson Vietnam Co., Ltd.	公司權益	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	Parkson Corporation Sdn. Bhd.	股本 10,340,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	2,100,000 股普通股	70%
Festival City Sdn. Bhd.	公司權益	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	Idaman Erajuta Sdn. Bhd.	500,000 股普通股	100%
Megan Mastika Sdn. Bhd.	公司權益	Magna Rimbun Sdn Bhd	Magna Rimbun Sdn Bhd	300,000 股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
True Excel Investments (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	True Excel Investments Limited	True Excel Investments Limited	1,000 股普通股	100%
Parkson Fashion Sdn Bhd	公司權益	Parkson Branding Sdn Bhd	Parkson Branding Sdn Bhd	5,000,000 股普通股	100%
Parkson Branding (L) Limited	公司權益	Parkson Branding Sdn Bhd	Parkson Branding Sdn Bhd	300,000 股普通股	100%
Business Spirit Sdn Bhd	公司權益	Entity A Concepts Sdn Bhd	Entity A Concepts Sdn Bhd	2股普通股	100%
J Rockets 1 Sdn Bhd	公司權益	Entity A Concepts Sdn Bhd	Entity A Concepts Sdn Bhd	350,000 股普通股	100%
Massive Privilege Sdn Bhd	公司權益	Entity A Concepts Sdn Bhd	Entity A Concepts Sdn Bhd	300,000 股普通股	100%
Urban Palette Sdn Bhd	公司權益	Entity A Concepts Sdn Bhd	Entity A Concepts Sdn Bhd	720,000 股普通股	90%
The Opera Gastroclub Sdn Bhd	公司權益	Entity A Concepts Sdn Bhd	Entity A Concepts Sdn Bhd	2,250,000 股普通股	90%
Genuine Resources Sdn Bhd	公司權益	AUM Asiatic Restaurants Sdn Bhd	AUM Asiatic Restaurants Sdn Bhd	1,000,000 股普通股	100%
Alunan Omega Sdn Bhd	公司權益	AUM Asiatic Restaurants Sdn Bhd	AUM Asiatic Restaurants Sdn Bhd	300,000 股普通股	100%

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Ombrello Resources Sdn Bhd	公司權益	Entity C Sdn Bhd	Entity C Sdn Bhd	100股普通股	100%
Collective Entity Sdn Bhd	公司權益	Entity C Sdn Bhd	Entity C Sdn Bhd	300,000 股普通股	60%
Vertigo Dot My Sdn Bhd	公司權益	Entity C Sdn Bhd	Entity C Sdn Bhd	60,000 股普通股	60%
Parkson (Cambodia) Co., Ltd.	公司權益	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	Parkson Cambodia Holdings Co., Ltd.	1,000 股普通股	100%
Parkson Vietnam Management Services Co., Ltd.	公司權益	Parkson Vietnam Co., Ltd.	Parkson Vietnam Co., Ltd.	股本 100,000 (美元)	100%
Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	30,000 股普通股 (美元) 1股普通股 (新加坡元)	100%
Myanmar Parkson Company Limited	公司權益	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Investment Company Pte. Ltd.	270,000 股普通股	100% (合計)
		Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Asia Pte. Ltd.	30,000 股普通股	

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目 及類別	股權 概約百分比
Dimensi Andaman Sdn Bhd	公司權益	Megan Mastika Sdn Bhd	Megan Mastika Sdn Bhd	300,000 股普通股 53,719,999 股可贖回 可換股累積 優先股	100% (合計)
Ohla Restaurant Sdn Bhd	公司權益	Vertigo Dot My Sdn Bhd	Vertigo Dot My Sdn Bhd	100股普通股	100%
Providence Club KL Sdn Bhd	公司權益	Vertigo Dot My Sdn Bhd	Vertigo Dot My Sdn Bhd	500,000 股普通股	100%
Parkson Yangon Company Limited	公司權益	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	Parkson Myanmar Co., Pte. Ltd.	5,000 股普通股	100% (合計)
		Parkson Retail Asia Limited	Parkson Retail Asia Limited	45,000 股普通股	

iii. 丹斯里鍾廷森於本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例）股本中的淡倉：

相聯法團名稱	權益性質	登記擁有人名稱	實益擁有人名稱	證券數目及類別	股權概約
					百分比
PHB	公司權益	丹斯里鍾廷森連同其配偶 潘斯里陳秋霞直接及透 過一系列受控法團	丹斯里鍾廷森連同其配偶潘 斯里陳秋霞直接及透過一 系列受控法團	40,000,142股 普通股	3.70%

iv. 張瑞雄於本公司股本中的好倉：

權益性質	內容	證券數目及類別	股權概約百分比
實益權益	不適用	20,000股普通股	少於0.01%
實益權益	認購股份的購股權 (附註)	375,000股普通股	少於0.02%

附註：根據二零零五年十一月九日採納的購股權計劃，已於二零一二年十一月二十七日作出要約。

v. 鍾珊珊於本公司股本的好倉：

權益性質	內容	證券數目及類別	股權概約百分比
實益權益	認購股份的購股權 (附註)	375,000股普通股	少於0.02%

附註：根據二零零五年十一月九日採納的購股權計劃，已於二零一二年十一月二十七日作出要約。

vi. 高德輝於本公司股本中的好倉：

權益性質	內容	證券數目及類別	股權概約百分比
實益權益	認購股份的購股權 (附註)	75,000股普通股	少於0.01%

附註：根據二零零五年十一月九日採納的購股權計劃，已於二零一二年十一月二十七日作出要約。

vii. 丘銘劍於本公司股本中的好倉：

權益性質	內容	證券數目及類別	股權概約百分比
實益權益	認購股份的購股權 (附註)	75,000股普通股	少於0.01%

附註：根據二零零五年十一月九日採納的購股權計劃，已於二零一二年十一月二十七日作出要約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或被視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 其他權益

- (i) 於最後實際可行日期，概無董事自二零一五年十二月三十一日（即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表日期）起於本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。
- (ii) 於最後實際可行日期，概無以本公司、其控股公司、附屬公司或同系附屬公司為訂約方而本公司董事於當中直接或間接擁有重大利益的重大合約，惟執行董事丹斯里鍾廷森透過下表所列關連人士於當中擁有重大權益的以下關連交易除外：

合約類別	關連人士	合約性質
不競爭契據	PHB	PHB就PHB於中國零售業務的權益向本公司授出認購期權並承諾與本集團於中國的業務概無競爭（詳情載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的年報第63頁）。
商標特許協議	Smart Spectrum Limited（由Parkson Corporation Sdn. Bhd. 轉讓）	Smart Spectrum Limited（為PHB全資附屬公司）授予上海獅貿投資（為本公司間接全資附屬公司）獨家特許權以使用若干商標，包括「百盛」及「愛客家」商標（詳情載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度年報第64頁）。
合營協議 （「合營協議」）	AUM Hospitality Sdn. Bhd.（「AUMH」），由PHB的全資附屬公司持有60%權益	本公司透過全資附屬公司Grand Parkson，與AUMH訂立合營協議以成立一家合營公司，以發展其位於中國的餐飲業務（詳情載於本公司日期為二零一五年一月二十六日的公告）。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	股份數目 (直接或間接)	持股百分比
PHB	公司權益	1,448,270,000 (附註3)	54.66%
潘斯里陳秋霞	配偶權益	1,448,270,000 (附註2)	54.66%
PRG	實益權益	1,438,300,000 (附註3)	54.29%
王恒	實益權益及受託人	266,826,000 (附註4)	10.07%
王徐貞賢	配偶權益及信託受益人	266,826,000 (附註5)	10.07%
GEICO Holdings Limited	公司權益	256,546,846 (附註6)	9.68%
Golden Eagle International Retail Group Limited	實益權益	256,546,846 (附註6)	9.68%
Wang Dorothy S L	信託受益人	256,546,846	9.68%
Wang Janice S Y	信託受益人	256,546,846	9.68%
Citigroup Inc.	公司權益	3,096,443 (附註7)	0.12%
	公司權益	2,865,500(S) (附註7)	0.11%
	託管公司／經核准借出代理人	116,129,844 (附註7)	4.38%
	擁有股份抵押權益之人士	45,663,000 (附註7)	1.72%

附註：

1. 除淡倉以「S」表示外，以上權益均為好倉。
2. 潘斯里陳秋霞為丹斯里鍾廷森的妻子，根據證券及期貨條例，彼被視作擁有丹斯里鍾廷森被視為擁有權益的1,448,270,000股股份的權益。
3. PRG為East Crest全資附屬公司，而East Crest由PHB全資擁有。根據證券及期貨條例，PHB被視作於PRG持有的本公司股份中擁有權益。
4. 王恒所持有的266,826,000股股份（好倉）中，10,279,154股股份（好倉）是以實益擁有人身份持有，而256,546,846股股份（好倉）乃以受託人身份持有。
5. 王徐貞賢為王恒的妻子，被視作於王恒持有的266,826,000股股份中擁有權益。
6. Golden Eagle International Retail Group Limited由GEICO Holdings Limited全資擁有。根據證券及期貨條例，GEICO Holdings Limited被視作於Golden Eagle International Retail Group Limited持有的本公司股份中擁有權益。
7. 根據Citigroup Inc.提交的表格2（法團主要股東通知），其於本公司股份中之權益乃透過一系列由其控制之法團持有。此外，Citigroup Inc. 有116,129,844股股份可供借出。

於最後實際可行日期，據董事所知，以下各位人士（並非本公司董事或主要行政人員）直接或間接持有本集團任何成員公司（本公司除外）任何類別股本（附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票）面值10%或以上權益：

主要股東	本集團成員公司	持有股權 百分比
新疆友好 (附註1)	新疆百盛	49%
無錫蘇南 (附註2)	無錫百盛	40%
重慶萬友 (附註3)	重慶百盛	30%
貴州神奇實業 (附註4)	貴州百盛	40%
上海九海實業	上海金獅物業 (附註5)	71%
上海九海實業	上海九海百盛 (附註6)	29%
Newcore Retail Hong Kong Limited	百盛紐可爾瑞特商貿（上海）有限公司	51%
Mount Earnings Sdn. Bhd. (附註7)	Yeehaw Best Practices Sdn. Bhd.	30%
Koh Wee Lit	Rite BOS Sdn Bhd	23.88%
Gee Cher Chiang	Rite BOS Sdn Bhd	16.67%
Bernice Cheong Nyuk Siew	Rite BOS Sdn Bhd	16.67%

附註：

1. 新疆友好(集團)有限公司(「新疆友好」)擁有新疆友好百盛商業發展有限公司(「新疆百盛」)49%權益。
2. 無錫蘇南投資擔保有限公司(「無錫蘇南」)擁有無錫三陽百盛廣場有限公司(「無錫百盛」)40%權益。
3. 重慶萬友經濟發展有限責任公司(「重慶萬友」)擁有重慶萬友百盛廣場有限公司(「重慶百盛」)30%權益。
4. (i) 貴州神奇實業擁有貴州百盛百盛商業發展有限公司(「貴州百盛」)40%權益。
(ii) 張沛、張之君及張姪分別擁有貴州神奇實業的30%、40%及30%股權，佔貴州百盛的12%、16%及12%間接權益。
5. 上海九海金獅物業管理有限公司(「上海金獅物業」)為由上海九海實業有限公司(「上海九海實業」)及香港益盛普利有限公司(「益盛普利」，本公司全資附屬公司)根據中國法律成立的合作合營企業。上海九海實業擁有上海金獅物業董事會71%投票權及其65%的可供分派利潤。本集團擁有上海金獅物業董事會29%投票權及其35%的可供分派利潤。
6. 上海九海百盛廣場有限公司(「上海九海百盛」)為由上海九海實業及益盛普利根據中國法律成立的合作合營企業。上海九海實業擁有上海九海百盛董事會29%投票權及上海九海百盛收入的預定分派。於扣除上述上海九海實業應佔的預定分派利潤後，本集團在上海九海百盛董事會擁有71%投票權及其100%的可分派利潤。
7. Gee Cher Chiang及Chia Chong Lun分別擁有Mount Earnings Sdn. Bhd 60%及40%股權，佔Yeehaw Best Practices Sdn. Bhd. 18%及12%間接權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員所知，概無人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有本集團任何成員公司任何類別股本(附帶權利可於任何情況下於股東大會上投票)面值10%或以上的權益。

執行董事丹斯里鍾廷森為PHB主席兼董事總經理，PHB為一家於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司。

4. 服務合約

於最後實際可行日期：

- (a) 執行董事丹斯里鍾廷森於二零一四年十月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任為執行董事及同意出任執行董事，(i)自二零一四年十一月九日起任期三年；及(ii)將收取委任書列明的年度董事袍金（或董事會不時調整的有關款額）。本公司向丹斯里鍾廷森支付的年度董事袍金為240,000港元。
- (b) 執行董事鍾珊珊於二零一五年八月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任為執行董事及同意出任執行董事，(i)自二零一五年八月二十八日起為期三年；及(ii)將收取委任書列明的年度董事袍金（或董事會不時調整的有關款額）。本公司向鍾珊珊支付的年度董事袍金為240,000港元。
- (c) 非執行董事拿督何國忠博士已於二零一四年十一月與本公司簽訂委任書，據此，彼獲委任為非執行董事及同意出任非執行董事，(i)由二零一四年十一月十三日起為期三年；及(ii)將收取委任書列明的年度董事袍金（或董事會不時調整的有關款額）。本公司向拿督何國忠博士支付的年度董事袍金為240,000港元。

除上文所披露者外，概無董事已與本公司或本集團任何成員公司簽訂服務合約或擬與彼等簽訂服務合約（於一年內屆滿或本公司或相關本集團成員公司可於一年內不支付法定補償以外的補償而終止的合約除外）。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，除丹斯里鍾廷森透過PHB擁有Dalian Tianhe Parkson Shopping Centre Co., Ltd.（「**Dalian Tianhe Parkson**」）（其擁有一家位於中國遼寧省大連市沙河口區的百盛百貨店（「**大連天河管理店**」））的間接權益外，概無本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人於足以構成或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的業務中擁有利益。

於最後實際可行日期，大連天河管理店持續經營足以構成或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的零售業務。Dalian Tianhe Parkson持有大連天河管理店，而Dalian Tianhe Parkson為一家由PHB於最後實際可行日期間接擁有60%股權的公司。

由於丹斯里鍾廷森及其配偶持有超過60%股權，因此，彼等可控制PHB，丹斯里鍾廷森被視為於足以構成或可能直接或間接與本集團業務構成競爭的大連天河管理店業務中擁有權益。本公司擁有其認為合適時收購大連天河管理店的優先權。

6. 訴訟

於最後實際可行日期及除本公司日期為二零一六年七月十八日及二零一六年七月二十一日的公告所披露本集團的訴訟（概述於下文）外，據董事所知，本集團的成員公司並無牽涉任何重大訴訟或申索，本集團的任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

本公司日期為二零一六年七月十八日的公告中披露(i)常熟百盛商業發展有限公司（「百盛商業發展」）及(ii)金獅百盛投資有限公司（「百盛投資」）（兩者均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）均牽涉訴訟（「訴訟」），其中(x)中國建設銀行股份有限公司常熟分行（「原告人」）為原告人及(y)常熟市恆隆置業有限公司（「業主」）、百盛商業發展、百盛投資及其他三方為被告人（統稱為「被告人」）。

誠如上述公告所披露，百盛商業發展已接獲(i)江蘇省蘇州市中級人民法院（「該法院」）發出的日期為二零一六年七月十四日的協助執行通知書（「執行通知書」），連同(ii)該法院就有關貸款協議糾紛發出的日期為二零一六年六月七日的民事裁定書（「裁定書」）。

根據裁定書，其中包括(a)原告人已向該法院提出財產保全的申請，要求凍結被告人金額為人民幣212,405,363元的銀行存款或其他等值資產；及(b)該法院已接受上文第(a)段所述原告人的申請，裁定凍結被告人金額為人民幣212,405,363元的銀行存款或其他等值資產。

根據執行通知書，百盛商業發展被要求停止支付位於江蘇省常熟市方塔街106號恆隆中心地下一層至地上五層物業的租金，該等物業由百盛商業發展（作為租戶）佔用，而業主為其業主。

本公司日期為二零一六年七月二十一日的公告披露百盛商業發展及百盛投資已就訴訟向該法院提交審查申請，據此，其申請撤銷與其相關的財產保全裁定書。據董事

作出一切合理查詢後所深知及確信，於最後實際可行日期，自本公司日期為二零一六年七月二十一日之公佈刊發以來，上述訴訟並無重大發展。

7. 專家及同意書

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師及專業測量師
上海市建緯律師事務所	中國法律顧問

上述專家已就本通函的刊發發出同意書，表示同意按通函所載的形式及內容轉載彼等的函件或意見或建議及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，上述專家於本集團任何成員公司的股本中並無任何實益權益，亦無任何權利（無論是否可強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券，彼等亦並無於本集團任何成員公司自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來已經收購或出售或租賃或建議由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

以下重大合約由本集團成員公司在緊接本通函日期（該日期乃屬重大或可能屬重大）前兩年內訂立的重大合約（並非在日常及一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) (i)上實發展（青島）投資開發有限公司（「青島賣方」）（作為賣方）與(ii)本公司全資附屬公司青島金獅廣場商業管理有限公司（「青島買方」）（作為買方）訂立日期為二零一四年十二月二十九日有關位於中國山東省青島市嶗山區香港東路195號的購物綜合體（「青島購物中心」）的買賣協議，據此（其中包括），青島買方同意收購青島購物中心，現金代價為人民幣1,422,320,000元；

- (b) (i)East Crest (作為賣方)；(ii)Parkson Holdings Berhad (作為賣方擔保人)；(iii)Oroleon (Hong Kong) Limited (本公司的全資附屬公司) (作為買方)；與(iv)本公司 (作為買方擔保人) 訂立日期為二零一五年七月十五日的協議，據此，買方同意向賣方收購457,933,300股Parkson Retail Asia Limited普通股，代價為228,508,716.70新加坡元；
- (c) 青島賣方與青島買方訂立日期為二零一六年二月二十五日之補充協議，據此 (其中包括) 青島買方同意收購青島購物中心商用部分的業權，現金代價為人民幣112,344,623元；
- (d) 股權框架協議；
- (e) 債權框架協議；
- (f) 股權轉讓協議；及
- (g) 債權轉讓協議。

除於上文(b)段所載重大合約日期East Crest及Parkson Holdings Berhad為本公司的關連人士外，於相關重大合約日期，本分節所載重大合約各對方手均獨立於本公司關連人士且與彼等概無關連。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於M & C Corporate Services Limited (轉交)，地址為PO Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港灣仔告士打道39號夏慤大廈6樓609室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司的公司秘書為沈施加美FCS (PE), FCIS, MBA (Executive), FHKIoD, FTIHK。

10. 備查文件

下列文件的副本於本通函日期（包括該日）起十四日內的一般辦公時間內在本公司於香港的公司秘書辦事處（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「服務合約」一節所提及的服務合約；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所提及的重大合約；
- (d) 董事會函件，全文載於本通函第7頁至第26頁；
- (e) 出售公司之財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (f) 餘下集團未經審核備考財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (g) 戴德梁行有限公司編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本通函附錄五所載估值報告所述上海市建緯律師事務所的中國法律意見；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家同意書；
- (j) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年報；
- (k) 本公司日期為二零一六年三月二十四日的通函；及
- (l) 本通函。

PARKSON 百盛
PARKSON RETAIL GROUP LIMITED
百盛商業集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：03368)

茲通告百盛商業集團有限公司(「本公司」)將於二零一六年十一月十七日(星期四)下午三時正假座香港金鐘皇后大道東1號太古廣場三座3樓Lavender會議廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以審議並酌情通過(無論是否作出修訂)本公司下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此在各方面批准、確認及追認(i)百盛商業發展有限公司(「賣方」)；(ii)本公司；(iii)深圳前海圖藍投資中心(有限合夥)(「買方A」)；(iv)上海長昆投資管理有限公司(「買方B」)；及(v)中融長河資本投資管理有限公司(「買方母公司」)於二零一六年十月十三日訂立之股權轉讓協議，據此(其中包括)，賣方將出售而買方A與買方B將購買北京華德盛物業管理有限公司(「出售公司」)全部股權(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下規定或擬進行之交易；
- (b) 謹此在各方面批准、確認及追認(i)賣方；(ii)本公司；(iii)出售公司；(iv)買方A；及(v)買方母公司於二零一六年十月十三日訂立之債權轉讓協議，據此(其中包括)，賣方將出售而買方A將購買出售公司欠付或應付賣方及其關連方於二零一六年七月三十一日總額人民幣649,741,101.64元的股東貸款及其他款項(扣除賣方應付出售公司款項)(註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)，以及其項下規定或擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司董事代表本公司簽署、簽立、完成、執行及交付彼等全權酌情認為屬必要、合宜、適當或權宜之一切有關其他協議、文據、契據及文件，並進行一切有關行動或事宜及採取一切有關措施以落實上文(a)及(b)段所述協議或與之相關事項或附帶事項及其項下擬進行之所有交易或使之生效，以及同意本公司董事認為符合本公司及其股東利益之有關改動、修訂或豁免。」

百盛商業集團有限公司

執行董事兼主席

丹斯里鍾廷森

二零一六年十一月一日

附註：

1. 本公司將於二零一六年十一月十六日(星期三)至二零一六年十一月十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶表格連同有關股票必須於二零一六年十一月十五日(星期二)下午四時三十分前呈交本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
2. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，大會上所有決議案將以投票方式進行表決，投票結果將刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)。
3. 有權出席股東特別大會及於會上投票的股東，有權委任一名或(如持有兩股或以上股份)以上受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格連同任何已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，必須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前，送達本公司的股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會並投票。
5. 現隨附股東特別大會適用的代表委任表格，該表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.parksongroup.com.cn)登載。
6. 倘兩名或以上人士為股份之聯名持有人，於投票時，本公司將接納排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委派受委代表)，而其他聯名持有人之投票則不予計算。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊總冊或分冊就聯名持有股份之排名次序而定。

於本通告日期，丹斯里鍾廷森、張瑞雄先生及鍾珊珊女士為本公司執行董事；拿督何國忠博士為本公司非執行董事；拿督胡亞橋、高德輝先生及丘銘劍先生為本公司獨立非執行董事。